

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Penelitian

Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dalam penelitian ini digunakan data sekunder berupa annual report yang diperoleh dari website resmi www.idx.co.id. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dalam menentukan sampel penelitian, peneliti menggunakan metode purposive sampling. Berdasarkan pemaparan pada bab 3, maka diperoleh sampel dalam penelitian ini sebanyak 59 perusahaan sub sektor properti dan real estate pada periode 2019 – 2023 dengan jumlah observasi data 295 (59 x 5). Berikut merupakan sebagian profil 10 perusahaan dari 59 perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian :

4.1.1 PT. Alam Sutera Realty Tbk.

PT. Alam Sutera Realty Tbk didirikan pada tanggal 3 Nopember 1993 dengan nama PT. Adhiutama Manunggal yang memfokuskan kegiatan usahanya dibidang property. Perusahaan mengganti nama menjadi PT. Alam Sutera Realty Tbk dengan akta tertanggal 19 september 2007 No. 71 dibuat oleh Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta. Pada 18 Desember 2007, ASRI menjadi perusahaan public dengan melakukan penawaran umum di Bursa Efek Indonesia. ASRI telah menjadi perusahaan pengembang property terintegrasi yang memfokuskan kegiatan usahanya dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan, kawasan komersial, kawasan industri, dan juga pengelolaan pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan perhotelan. Kantor pusat perusahaan ini beralamat di Wisma Argo Manunggal lantai 18 Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 22 Jakarta, Indonesia.

4.1.2 PT. Bekasi Asri Pemula Tbk.

PT Bekasi Asri Pemula (“Perseroan”) merupakan perusahaan pengembang perumahan dengan fokus segmen konsumen pada golongan menengah untuk perumahan Bumi Serpong Residence dan golongan bawah untuk perumahan Taman Alamanda dan Alamanda Regency. Proyek perumahan Perseroan dan anak perusahaan berlokasi di daerah penyangga kota Jakarta yaitu Bekasi dan Tangerang. Daerah tersebut merupakan daerah industri sekaligus daerah perumahan sehingga target pasar yang ada telah sesuai dengan fokus pelanggan yang menjadi target pasar Perseroan. Selain itu dengan masih luasnya lahan di kedua daerah tersebut membuat Perseroan masih mempunyai potensi yang luas untuk mengembangkan usahanya di masa mendatang. Pada tahun 1993 perseroan berdiri dengan nama PT. Bekasi Asri Pemula dengan perumahan yang dimiliki bernama perumahan Taman Alamanda di Bekasi. Tahun 2004 perseroan diambil alih oleh pemegang saham utama Perseroan yaitu PT. Adicipta Griya sejati (ACGS). Ditahun yang sama PT. ACGS mengakuisisi kepemilikan saham mayoritas PT Karya Graha Cemerlang (KGC), yang memiliki perumahan Alamanda Regency di Bekasi. Dan padatahun 2008 perseroan melakukan pencatatan saham dan warrant di Bursa Efek Indonesia. Kantor pusat perusahaan berada di Gedung Tomang Tol lantai 2 Jl. Arjuna No. 1 Tanjung Duren Selatan Jakarta, Indonesia.

4.1.3 PT. Bhuwanatala Indah Permai Tbk.

PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP) didirikan 21 Desember 1981. Kantor pusat BIPP beralamat di Graha BIP Lt. 6, Jl. Gatot Subroto Kav. 23, Jakarta. Pemegang saham mayoritas / pengendali BIPP adalah Safire Capital Pte. Ltd, dengan persentase kepemilikan sebesar 40,40%. Pada tanggal 23 Oktober 1995, memindahkan pencatatan saham dari Bursa Paralel Indonesia ke Bursa Efek Indonesia.

4.1.4 PT. Sentul City Tbk.

Sentul City perseroan didirikan dengan nama PT Sentagriya Kharisma, berdasarkan Akta No. 311 tanggal 16 April 1993 yang dibuat dihadapan

Mishardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Keputusan Nomor C2- 4350.HT.01.01.TH.93 tanggal 8 Juni 1993, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No.552/A.PT/HKM/1993/PN.JAKSEL tanggal 24 juni 1993 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3693. Pada tanggal 9 Agustus 1993, Perseroan melakukan perubahan nama menjadi PT. Royal Sentul Highland, sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 27 tanggal 9 Agustus 1993 yang dibuat dihadapan Dr. Widjojo Wilami, SH, Notaris di Jakarta. Akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-2518 HT.01.04.Th.94 tanggal 16 februari 1994.

4.1.5 PT. Bukit Darmo Property Tbk.

PT Bukit Darmo Property Tbk (dahulu PT Adhibaladika) (Entitas) didirikan di Surabaya berdasarkan akta No. 11 yang dibuat dihadapan Sugino Saputra, atas nama notaris Budiarti Karnadi S.H., di Surabaya pada tanggal 12 Juli 1989. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusan No. C2.7737.HT.01.01-TH.89, tanggal 22 Agustus 1989, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.102, Tambahan No. 3767, tanggal 22 Desember 1989. Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas antara lain adalah kontraktor, pekerjaan bidang teknik, seperti pekerjaan sipil, arsitektur, dekorasi, elektrik dan mekanikal, reparasi dan perawatan, bidang real estate dengan mengerjakan pembebasan tanah untuk pembangunan perumahan-perumahan dan bangunan lainnya, perdagangan umum, ekspor, impor, antar pulau dan lokal serta dalam hal ini bertindak sebagai distributor, grosir, komisioner dan agen usaha dagang dari entitas-Entitas lain, baik dalam maupun luar negeri; dalam bidang pertanian, kehutanan, peternakan dan perikanan; dalam bidang perindustrian; dalam bidang pengangkutan barang dan penumpang; dalam bidang eksplorasi dan eksploitasi pertambangan; dalam bidang pemberian jasa pada umumnya kecuali jasa bidang hukum.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2013, kegiatan usaha Entitas adalah penjualan kondominium dan sewa stand mall.

4.1.6 PT. PP Properti Tbk.

Perusahaan ini memulai sejarahnya pada tahun 1991 sebagai Usaha Non Konstruksi dari Pembangunan Perumahan, yang terdiri dari Unit Pengembang dan Unit Properti. Usaha Non Konstruksi awalnya menyewakan ruang di Plaza PP, serta mengembangkan Perumahan Otorita Jatiluhur di Purwakarta dan Perumahan Permata Puri 1 di Cibubur. Pada tahun 1995, nama organisasi tersebut diubah menjadi Unit Non Konstruksi (UNK). Proyek yang dikerjakan oleh UNK pada saat itu antara lain Permata Puri Laguna, Bukit Permata Puri I Semarang, Laguna Sport Center, dan Permata Puri II. Pada tahun 2013, Divisi Properti resmi dipisah menjadi sebuah perusahaan tersendiri dengan nama "PT PP Properti". Pada tahun 2015, perusahaan ini resmi melantai di Bursa Efek Indonesia. Proyek yang dikerjakan oleh perusahaan ini pada saat itu antara lain Grand Kamala Lagoon di Bekasi, Gunung Putri Square di Gunung Putri, Grand Sungkono Lagoon dan Grand Dharmahusada Lagoon di Surabaya, serta Amarta View di Semarang. Pada tahun 2016, perusahaan ini mendirikan sejumlah joint venture, antara lain PT Sentul PP Properti, PT Jababeka PP Properti, dan PT PP Properti Jababeka Residence.

4.1.7 PT. Ciputra Development Tbk.

PT Ciputra Development Tbk didirikan pada tanggal 22 Oktober 1981 dengan nama PT Citra Habitat Indonesia sebagai salah satu perusahaan yang didirikan oleh Dr. Hc. Ir. Ciputra, sang maestro property Indonesia, yang telah berkiprah di bidang property sejak tahun 1961. Perusahaan dan anak-anak perusahaan terutama bergerak dibidang property yang mencakup pengembangan perumahan dan property komersial. Property komersial yang dikembangkan meliputi pusat perbelanjaan, hotel, apartemen servis, pergudangan dan lapangan golf. Berkantor pusat di Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 6, Jakarta. Saat ini perusahaan telah mengembangkan dan mengelola 33

proyek perumahan dan komersial yang tersebar di 20 kota besar diseluruh Indonesia.

4.1.8 PT. Duta Anggada Realty Tbk.

PT Duta Anggada Realty Tbk didirikan pada tahun 1983, perusahaan beralamat di Plaza Chase lantai 21, Jl. Jendral Sudirman Kav. 21 Jakarta, Indonesia. Perusahaan memulai aktivitasnya kurang lebih 29 tahun lalu dengan membangun sebuah kompleks hunian di Jakarta Selatan. Kompleks hunian ini merupakan inovasi baru di Jakarta sehingga membawa keberhasilan bagi perusahaan perusahaan juga memperoleh reputasi sebagai salah satu perusahaan property yang terkemuka di Indonesia. Visi perusahaan adalah menjadi perusahaan property yang terpercaya dan terkemuka di Indonesia. Misinya dalam membangun property di lokasi strategis, mempertahankan portofolio property yang berdiversifikasi luas dan menjalankan usaha seefisien mungkin sehingga dapat terus mengembangkan profitabilitas dan memaksimalkan nilai pemegang saham dan para pemangku kepentingan lainnya.

4.1.9 PT. Intiland Development Tbk.

Latar belakang berdirinya Intiland dimulai pada tahun 1970-an ketika pendiri perseroan, Hendro S. Gondokusumo, mulai terjun ke bisnis properti, lewat pembangunan proyek perumahan Cilandak Garden Housing di Jakarta Selatan dan Darmo Satelit di Surabaya. Perseroan terus mengembangkan proyekproyek property lainnya, termasuk merealisasikan pembangunan Intiland Tower Jakarta, gedung ikonik perseroan pada tahun 1984. Enam tahun kemudian, Intiland menjadi perseroan publik setelah mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (IDX). PT Intiland Development Tbk beralamat di Jalan Jendrak Sudirman 32 Gedung Intiland Jakarta, Indonesia.

4.1.10 PT. Duta Pertiwi Tbk.

PT Duta Pertiwi Tbk (Duta Pertiwi) berdiri pada tahun 1972 dan memulai usahanya di bidang pengembang dan Real Estate pada tahun 1987 dengan melakukan pengembangan areal komersial yaitu sejumlah unit rumah toko

(ruko) di sekitar Jalan Pangeran Jayakarta, Jakarta dan dalam waktu relatif singkat seluruh unit ruko yang dibangun telah habis terjual. Keberhasilan dari proyek pertama ini kemudian menjadi cikal bakal Duta Pertiwi dalam melakukan pengembangan proyek-proyek baru lainnya. Pada tahun 1988, Duta Pertiwi kemudian mengembangkan kawasan perumahan yang pertama yakni Taman Duta Mas. Saat ini, kawasan perumahan Taman Duta Mas telah diserahkan sepenuhnya kepada penghuni setempat untuk dikelola lebih lanjut. Pada tahun 1989, Duta Pertiwi kembali untuk pertama kalinya mempelopori pembangunan proyek komersil terpadu (superblok) seluas 29 ha di kawasan Mangga Dua. Kawasan terpadu atau superblock menggabungkan konsep hunian dan komersial berupa apartemen, kios, dan ruko. Kawasan superblok ini kemudian lebih dikenal dengan nama ITC. Berbekal pengalaman dalam mengembangkan ITC Mangga Dua, sampai saat ini Duta Pertiwi telah mengembangkan 10 (sepuluh) proyek ITC yang tersebar di Jabodetabek dan Surabaya. Sejak tahun 2002, Duta Pertiwi menjadi perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Surabaya, dengan kapitalisasi pasar per 31 Desember 2011 sebesar Rp 3 triliun. Perusahaan ini beralamat di Sinar Mas Land Plaza Grand Boulevard, BSD Green Office Park BSD City Tangerang.

4.2 Hasil Penelitian

Hasil perhitungan variabel – variabel yang digunakan dalam penelitian ini dan telah dilakukan pengolahan data yaitu sebagai berikut :

4.2.1 Hasil Perhitungan ROE

Berikut merupakan hasil pengolahan data terkait variabel Kinerja Keuangan melalui ROE pada perusahaan properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023:

Tabel 4. 1 ROE Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2023

NO	CODE	ROE					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
1	APLN	0.009	0.016	-0.046	0.182	0.087	0.050
2	ASRI	0.096	-0.110	0.015	0.103	0.057	0.032

NO	CODE	ROE					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
3	BAPA	0.037	-0.028	-0.016	-0.029	-0.023	-0.012
4	BCIP	0.054	0.029	0.000	0.037	0.036	0.031
5	BEST	0.085	-0.026	-0.017	0.008	0.009	0.012
6	BIKA	-0.134	0.302	-1.274	0.542	0.119	-0.089
7	BIPP	-0.001	0.078	0.017	0.023	-0.004	0.023
8	BKDP	-0.061	-0.065	-0.081	-0.080	-0.091	-0.075
9	BKSL	0.006	-0.054	0.022	-0.016	0.021	-0.004
10	BSDE	0.093	0.014	0.043	0.070	0.055	0.055
11	CTRA	0.072	0.079	0.108	0.095	0.084	0.088
12	DART	-0.079	-0.137	-0.164	-0.202	-0.198	-0.156
13	DILD	0.060	0.011	-0.005	0.031	0.116	0.043
14	DMAS	0.206	0.244	0.134	0.213	0.206	0.200
15	DUTI	0.122	0.062	0.067	0.077	0.112	0.088
16	ELTY	-0.093	-0.039	-0.034	-0.109	-0.183	-0.091
17	EMDE	-0.045	-0.103	0.610	-0.042	-0.200	0.044
18	FMII	0.004	-0.002	0.013	0.027	0.026	0.014
19	GMTD	-0.102	-0.181	-0.049	0.016	0.185	-0.026
20	GPRA	0.049	0.033	0.045	0.065	0.076	0.053
21	INPP	0.329	-0.084	-0.005	0.012	0.031	0.057
22	JRPT	0.140	0.129	0.096	0.102	0.110	0.116
23	KIJA	0.022	0.007	0.014	0.006	0.076	0.025
24	LPCK	0.035	-0.554	0.022	0.045	0.016	-0.087
25	LPKR	-0.060	-0.409	-0.072	-0.122	0.033	-0.126
26	LPLI	-0.024	-0.029	0.258	0.035	0.197	0.087
27	MDLN	0.056	-0.418	-0.010	0.005	-0.025	-0.078
28	MKPI	0.112	0.041	0.056	0.109	0.123	0.088
29	MMLP	0.049	-0.015	0.059	0.031	0.025	0.030
30	MTLA	0.127	0.070	0.086	0.088	0.096	0.093
31	MTSM	-0.151	-0.193	-0.073	-0.191	-0.249	-0.172
32	NIRO	-0.007	0.024	-0.026	-0.058	-0.054	-0.024
33	OMRE	-0.016	-0.063	-0.050	-0.075	-0.046	-0.050
34	PLIN	0.047	-0.054	0.041	0.050	0.056	0.028
35	PPRO	0.059	0.023	0.005	0.005	-0.391	-0.060
36	PUDP	0.013	-0.074	-0.059	0.480	0.001	0.072
37	PWON	0.179	0.064	0.081	0.088	0.104	0.103
38	RODA	-0.114	-0.076	0.015	-0.012	-0.016	-0.041
39	SMDM	0.028	0.007	0.042	0.061	0.032	0.034
40	SMRA	0.065	0.027	0.049	0.066	0.086	0.059
41	TARA	0.001	-0.012	0.020	-0.003	-0.002	0.001
42	CSIS	-0.045	0.046	0.069	0.076	0.017	0.033
43	NASA	-0.001	-0.006	-0.005	0.000	0.006	-0.001

NO	CODE	ROE					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
44	RISE	0.004	-0.021	0.018	0.016	0.006	0.004
45	POLL	0.079	0.058	-0.101	0.276	0.006	0.064
46	LAND	0.005	-0.037	-0.024	-0.017	-0.026	-0.020
47	PANI	-0.031	0.006	0.040	0.038	0.041	0.019
48	CITY	0.039	0.075	0.001	-0.025	0.002	0.019
49	MPRO	0.023	0.009	-0.010	-0.022	-0.030	-0.006
50	SATU	-0.168	-0.222	-0.246	-0.134	-0.068	-0.168
51	URBN	0.094	0.048	0.032	0.006	0.012	0.038
52	POLI	0.033	0.010	0.021	0.082	0.046	0.038
53	POSA	-0.580	-1.094	8.510	0.886	0.514	1.647
54	PAMG	0.013	-0.015	-0.025	-0.008	0.001	-0.007
55	BAPI	0.008	-0.006	-0.002	0.000	-0.003	-0.001
56	NZIA	0.007	0.005	0.006	0.003	-0.017	0.001
57	REAL	0.004	0.003	0.004	0.000	0.001	0.002
58	RBMS	-0.039	-0.081	-0.043	-0.077	-0.042	-0.056
59	RDTX	0.092	0.086	0.067	0.091	0.105	0.088
RATA-RATA		0.014	-0.044	0.140	0.050	0.021	0.036

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa rata-rata ROE pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023 adalah sebesar 0.036. Rata-rata tahunan menunjukkan bahwa pada tahun 2020 sebesar -0.044 dengan tingkat ROE di bawah rata-rata. Sementara itu tahun dengan tingkat ROE diatas-rata-rata adalah tahun 2021 sebesar 0.140.

Dari uraian tersebut, terlihat bahwa tingkat ROE pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023 mengalami kenaikan setelah tahun 2020 naman mengalami penurunan setelah tahun 2021, hal tersebut dikarenakan beberapa faktor salah satunya adalah faktor ekonomi makro seperti inflasi, suku bunga, dan pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan juga memainkan peran penting. Meskipun ada pemulihan setelah tahun 2020, ketidak stabilan ekonomi global dan domestik dapat menyebabkan penurunan tingkat ROE di tahun 2022.

4.2.2 Hasil Perhitungan Pertumbuhan Penjualan

Berikut merupakan hasil pengolahan data terkait variabel Pertumbuhan Penjualan pada perusahaan properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023:

Tabel 4. 2 Pertumbuhan Penjualan Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2023

NO	KODE	PERTUMBUHAN PENJUALAN					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
1	APLN	-0.247	0.307	-0.141	1.036	-0.460	0.10
2	ASRI	-0.126	-0.593	1.015	0.578	-0.120	0.15
3	BAPA	-0.148	-0.607	-0.349	-0.400	1.185	-0.06
4	BCIP	-0.347	-0.442	-0.174	0.552	0.006	-0.08
5	BEST	-0.013	-0.745	-0.052	1.362	0.003	0.11
6	BIKA	-0.034	-0.657	2.822	-0.025	-0.465	0.33
7	BIPP	1.533	0.601	-0.445	0.113	-0.193	0.32
8	BKDP	-0.025	-0.444	0.196	0.113	0.199	0.01
9	BKSL	-0.277	-0.525	1.016	-0.262	1.559	0.30
10	BSDE	0.069	-0.128	0.239	0.337	0.127	0.13
11	CTRA	-0.008	0.061	0.206	-0.062	0.013	0.04
12	DART	0.216	-0.298	-0.104	0.136	0.312	0.05
13	DILD	0.072	0.057	-0.091	0.198	0.241	0.10
14	DMAS	1.558	-0.008	-0.452	0.341	-0.006	0.29
15	DUTI	0.105	-0.299	0.263	0.385	0.280	0.15
16	ELTY	-0.108	-0.370	0.273	0.310	0.240	0.07
17	EMDE	-0.274	-0.481	1.025	-0.116	0.007	0.03
18	FMII	0.949	-0.391	0.028	-0.007	-0.187	0.08
19	GMTD	-0.161	-0.185	-0.172	1.272	0.332	0.22
20	GPRA	-0.087	-0.186	0.380	-0.171	0.241	0.04
21	INPP	0.168	-0.559	0.077	1.234	0.156	0.22
22	JRPT	0.040	-0.098	-0.005	0.039	0.108	0.02
23	KIJA	-0.169	0.063	0.039	0.092	0.210	0.05
24	LPCK	-0.219	0.087	0.001	-0.311	-0.157	-0.12
25	LPKR	-0.009	-0.030	0.366	-0.091	0.148	0.08
26	LPLI	-0.230	-0.767	-0.584	3.029	-0.159	0.26
27	MDLN	0.117	-0.692	1.746	-0.453	0.049	0.15
28	MKPI	-0.155	-0.349	0.081	0.480	0.193	0.05
29	MMLP	0.116	0.008	-0.060	0.057	0.041	0.03
30	MTLA	0.018	-0.209	0.080	0.155	0.231	0.05
31	MTSM	0.056	-0.227	0.179	-0.195	0.173	0.00
32	NIRO	0.112	0.033	0.384	0.240	0.261	0.21

NO	KODE	PERTUMBUHAN PENJUALAN					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
33	MORE	0.014	-0.541	0.171	0.036	-0.192	-0.10
34	PLIN	-0.125	-0.372	-0.060	0.258	0.185	-0.02
35	PPRO	-0.018	-0.173	-0.584	0.977	0.162	0.07
36	PUDP	-0.216	-0.179	-0.006	7.532	-0.920	1.24
37	PWON	0.017	-0.448	0.437	0.048	0.036	0.02
38	RODA	0.344	-0.643	3.477	-0.638	-0.438	0.42
39	SMDM	0.056	-0.321	0.467	-0.001	-0.123	0.02
40	SMRA	0.050	-0.153	0.107	0.027	0.164	0.04
41	TARA	-0.082	-0.606	4.360	-0.943	0.300	0.61
42	CSIS	1.168	0.260	-0.024	-0.033	-0.307	0.21
43	NASA	-0.180	-0.951	5.433	2.367	0.047	1.34
44	POLL	-0.263	-0.268	-0.191	-0.163	-0.103	-0.20
45	LAND	-0.291	-0.431	0.564	0.244	-0.346	-0.05
46	PANI	-0.218	-0.218	0.567	1.043	2.737	0.78
47	CITY	-0.429	0.213	-0.468	-0.538	1.461	0.05
48	MPRO	3.075	-0.264	-0.474	-0.784	-0.623	0.19
49	SATU	-0.278	-0.319	-0.109	0.498	-0.130	-0.07
50	URBN	0.318	-0.706	-0.448	-0.440	4.565	0.66
51	POLI	-0.065	-0.394	-0.123	0.626	0.092	0.03
52	POSA	0.043	-0.195	-0.095	0.107	-0.037	-0.04
53	PAMG	-0.037	-0.331	-0.031	0.168	-0.061	-0.06
54	BAPI	2.076	-0.271	-0.624	1.210	-0.801	0.32
55	NZIA	-0.447	2.403	0.245	-0.157	-0.467	0.32
56	REAL	0.288	0.253	0.887	-0.748	0.387	0.21
57	RBMS	-0.484	-0.732	0.759	1.602	0.550	0.34
58	RDTX	-0.004	0.003	0.032	0.232	0.047	0.06
RATA-RATA		0.12	-0.23	0.38	0.39	0.19	0.17

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa rata-rata Pertumbuhan Penjualan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023 adalah sebesar 0.17 atau 17%. Rata-rata tahunan menunjukkan bahwa pada tahun 2020 sebesar -0.23 atau -23.% dengan tingkat Pertumbuhan Penjualan di bawah rata-rata. Sementara itu tahun dengan tingkat Pertumbuhan Penjualan diatas-rata-rata adalah tahun 2022 sebesar 0.38 atau 38%.

Hasil perhitungan ini mengindikasikan bahwa industri properti sangat sensitif terhadap kondisi ekonomi makro dan kebijakan pemerintah. Tren pertumbuhan yang meningkat tajam setelah 2020 menunjukkan bahwa sektor ini memiliki daya tahan yang kuat terhadap krisis, meskipun masih rentan terhadap faktor eksternal seperti suku bunga dan inflasi. Dengan pertumbuhan rata-rata yang tetap positif selama lima tahun, perusahaan di sektor ini perlu menerapkan strategi yang lebih adaptif dan inovatif dalam menghadapi fluktuasi pasar guna menjaga stabilitas dan profitabilitas ke depan.

4.2.3 Hasil Perhitungan Ukuran Perusahaan

Berikut merupakan hasil pengolahan data terkait variabel Ukuran Perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023:

Tabel 4. 3 Ukuran Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2023

NO	KODE	UKURAN PERUSAHAAN					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
1	APLN	31.014	31.045	31.019	30.985	30.975	31.008
2	ASRI	30.717	30.686	30.719	30.736	30.733	30.718
3	BAPA	25.687	25.681	25.662	25.632	25.628	25.658
4	BCIP	27.488	27.536	27.511	27.508	27.537	27.516
5	BEST	29.487	29.469	29.430	29.436	29.413	29.447
6	BIKA	28.489	28.792	28.751	28.696	28.701	28.686
7	BIPP	28.404	28.386	28.346	28.267	28.296	28.340
8	BKDP	27.445	27.396	27.375	27.352	27.354	27.384
9	BKSL	30.480	30.542	30.444	30.448	30.621	30.507
10	BSDE	31.628	31.740	31.750	31.805	31.833	31.751
11	CTRA	31.220	31.301	31.336	31.369	31.418	31.329
12	DART	29.560	29.527	29.519	29.497	29.474	29.515
13	DILD	30.324	30.385	30.432	30.425	30.312	30.376
14	DMAS	29.661	29.541	29.442	29.522	29.536	29.540
15	DUTI	30.255	30.252	30.359	30.377	30.348	30.318
16	ELTY	30.143	30.101	30.089	29.925	29.787	30.009
17	EMDE	28.394	28.529	28.947	28.951	28.889	28.742
18	FMII	27.517	27.493	27.491	27.347	27.386	27.447
19	GMTD	27.733	27.618	27.701	27.780	27.817	27.730
20	GPRA	28.165	28.178	28.197	28.208	28.301	28.210

NO	KODE	UKURAN PERUSAHAAN					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
21	INPP	29.709	29.667	29.800	29.846	29.866	29.778
22	JRPT	30.044	30.072	30.095	30.137	30.212	30.112
23	KIJA	30.131	30.132	30.140	30.204	30.192	30.160
24	LPCK	30.134	29.905	29.843	29.866	29.901	29.930
25	LPKR	31.640	31.580	31.584	31.540	31.534	31.576
26	LPLI	27.635	27.564	27.605	27.749	28.152	27.741
27	MDLN	30.411	30.329	30.308	30.236	30.248	30.306
28	MKPI	29.615	29.662	29.710	29.730	29.758	29.695
29	MMLP	29.541	29.537	29.592	29.664	29.535	29.574
30	MTLA	29.441	29.411	29.489	29.538	29.608	29.497
31	MTSM	25.060	25.013	24.971	24.849	24.735	24.925
32	NIRO	29.740	29.993	30.090	30.191	30.240	30.051
33	OMRE	29.074	29.050	29.044	29.015	29.021	29.041
34	PLIN	30.161	30.100	30.114	30.146	30.136	30.131
35	PPRO	30.606	30.554	30.680	30.714	30.611	30.633
36	PUDP	27.015	26.980	26.922	27.202	27.001	27.024
37	PWON	30.893	30.907	30.994	31.052	31.119	30.993
38	RODA	28.995	29.001	28.926	28.897	28.855	28.935
39	SMDM	28.798	28.795	28.826	28.862	28.894	28.835
40	SMRA	30.827	30.847	30.891	30.979	31.070	30.923
41	TARA	27.750	27.714	27.713	27.708	27.706	27.718
42	CSIS	26.881	27.012	26.989	27.027	27.031	26.988
43	NASA	27.765	27.758	27.757	27.753	27.750	27.756
44	RISE	28.490	28.491	28.604	28.629	28.798	28.602
45	POLL	29.395	29.579	29.562	29.209	29.138	29.377
46	LAND	27.298	27.351	27.361	27.322	27.329	27.332
47	PANI	25.508	25.447	25.823	30.964	31.149	27.778
48	CITY	27.546	27.583	27.581	27.563	27.603	27.575
49	MPRO	28.194	28.202	28.198	28.176	28.168	28.188
50	SATU	26.366	26.286	26.282	26.195	26.163	26.259
51	URBN	28.480	29.003	29.031	29.083	29.051	28.929
52	POLI	28.475	28.536	28.523	28.580	28.808	28.585
53	POSA	27.682	27.607	27.535	27.483	27.386	27.539
54	PAMG	27.099	27.091	27.092	27.091	27.091	27.093
55	BAPI	27.118	27.163	27.201	27.220	27.235	27.187
56	NZIA	27.214	27.221	27.175	27.129	27.133	27.174
57	REAL	26.589	26.589	26.592	26.588	26.590	26.589
58	RBMS	27.416	27.357	27.371	27.299	27.291	27.347
59	RDTX	28.659	28.720	28.782	28.851	28.867	28.776
RATA-RATA		28.766	28.780	28.802	28.891	28.904	28.829

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa rata-rata Ukuran Perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023 adalah sebesar 28.829. Rata-rata tahunan menunjukkan bahwa pada tahun 2019 sebesar 28.766 dengan besar Ukuran Perusahaan di bawah rata-rata. Sementara itu tahun dengan besar Ukuran Perusahaan diatas-rata-rata adalah tahun 2023 sebesar 28.904.

Hasil perhitungan ini menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan properti dan real estate tetap mampu memperbesar skala bisnisnya meskipun menghadapi tantangan ekonomi ditengah krisis global pada tahun 2020. Peningkatan ukuran perusahaan yang konsisten mengindikasikan adanya strategi ekspansi yang berkelanjutan, baik melalui akuisisi aset, pembangunan proyek baru, maupun optimalisasi operasional. Tren ini mencerminkan bahwa perusahaan besar cenderung memiliki daya saing yang lebih kuat dalam menghadapi dinamika pasar properti di Indonesia.

4.2.4 Hasil Perhitungan Modal Bisnis

Berikut merupakan hasil pengolahan data terkait variabel Modal Bersih pada perusahaan properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023:

Tabel 4. 4 Modal Bersih Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 – 2023

NO	KODE	MODAL BERSIH					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
1	APLN	1.66	1.90	1.63	1.96	1.30	1.69
2	ASRI	1.31	0.67	0.84	0.98	0.79	0.92
3	BAPA	24.88	14.47	15.55	3.58	2.71	12.24
4	BCIP	1.38	1.61	3.44	4.47	4.50	3.08
5	BEST	11.40	10.53	5.81	9.24	10.03	9.40
6	BIKA	2.91	1.18	1.20	1.11	1.16	1.51
7	BIPP	1.63	2.61	2.69	2.31	1.98	2.25
8	BKDP	0.71	0.51	0.76	0.52	0.37	0.57
9	BKSL	1.43	1.40	2.77	2.02	1.17	1.76
10	BSDE	3.94	2.37	2.59	2.61	2.47	2.80

NO	KODE	MODAL BERSIH					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
11	CTRA	2.17	1.78	2.00	2.20	2.42	2.11
12	DART	0.18	0.30	0.15	0.14	0.15	0.18
13	DILD	1.18	1.05	1.03	1.04	1.14	1.09
14	DMAS	3.71	3.21	4.52	4.82	5.97	4.44
15	DUTI	3.83	3.20	3.27	2.43	2.70	3.09
16	ELTY	1.66	1.09	1.03	1.26	1.21	1.25
17	EMDE	3.97	2.09	1.49	1.37	1.34	2.05
18	FMII	2.90	3.27	1.28	2.85	2.06	2.47
19	GMTD	1.63	1.39	1.70	1.36	1.85	1.59
20	GPRA	4.60	3.55	2.97	2.96	3.55	3.53
21	INPP	2.43	3.71	3.40	3.13	1.91	2.92
22	JRPT	1.15	1.29	1.03	1.01	0.87	1.07
23	KIJA	6.12	6.18	6.54	4.52	5.75	5.82
24	LPCK	6.62	3.13	3.17	3.38	3.69	4.00
25	LPKR	5.41	3.13	3.27	3.13	3.00	3.59
26	LPLI	4.49	4.33	65.25	65.59	18.01	31.53
27	MDLN	1.93	0.26	0.98	0.80	0.88	0.97
28	MKPI	1.21	0.94	0.97	1.17	1.50	1.16
29	MMLP	1.21	5.70	6.38	4.94	1.06	3.86
30	MTLA	2.78	2.63	2.43	2.65	2.60	2.62
31	MTSM	3.60	1.55	2.30	2.70	2.25	2.48
32	NIRO	5.37	2.11	2.98	1.36	1.63	2.69
33	OMRE	1.67	0.87	0.49	0.45	0.28	0.75
34	PLIN	1.64	2.95	2.58	2.21	1.69	2.21
35	PPRO	1.77	1.70	1.77	1.78	1.01	1.61
36	PUDP	4.07	7.37	9.21	6.09	23.66	10.08
37	PWON	2.86	1.98	3.79	4.65	5.16	3.69
38	RODA	3.41	2.02	3.68	3.39	5.29	3.56
39	SMDM	2.07	2.51	2.38	3.10	4.89	2.99
40	SMRA	1.24	1.42	1.87	1.50	1.32	1.47
41	TARA	0.62	0.26	1.60	1.48	1.32	1.05
42	CSIS	0.28	1.79	1.97	1.94	2.02	1.60
43	NASA	3.54	1.31	2.85	2.25	2.70	2.53
44	RISE	4.00	3.48	8.54	10.81	2.97	5.96
45	POLL	0.77	0.79	0.78	0.81	1.08	0.85
46	LAND	1.29	1.29	1.15	0.96	0.88	1.11
47	PANI	1.49	1.58	1.20	1.01	1.98	1.45
48	CITY	8.16	8.91	9.76	11.73	7.68	9.25
49	MPRO	0.32	0.29	0.20	0.10	0.03	0.19
50	SATU	1.49	4.39	2.35	1.88	1.60	2.34
51	URBN	2.72	1.36	1.22	1.11	1.12	1.50

NO	KODE	MODAL BERSIH					RATA-RATA
		2019	2020	2021	2022	2023	
52	POLI	1.22	1.26	1.44	1.48	1.94	1.47
53	POSA	0.38	0.21	0.13	0.08	0.03	0.16
54	PAMG	1.64	1.09	2.77	0.83	0.68	1.40
55	BAPI	19.53	12.81	8.80	7.62	7.56	11.26
56	NZIA	4.18	4.28	3.60	7.51	11.43	6.20
57	REAL	50.50	76.90	84.53	308.79	169.90	138.12
58	RBMS	2.67	2.08	2.79	2.01	2.37	2.38
59	RDTX	2.09	2.75	3.16	2.63	2.06	2.54
RATA-RATA		4.15	4.08	5.42	9.01	6.01	5.74

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa rata-rata Modal Bersih pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019 – 2023 adalah sebesar 5.74. Rata-rata tahunan menunjukkan bahwa pada tahun 2020 sebesar 4.08 dengan Modal Bersih di bawah rata-rata. Sementara itu tahun dengan besar Modal Bersih diatas-rata-rata adalah tahun 2022 sebesar 9.01.

Hasil ini menunjukkan bahwa setelah mengalami tekanan pada tahun 2020, perusahaan properti berhasil meningkatkan modal bersihnya secara signifikan pada tahun 2021 dan mencapai puncaknya pada 2022, sebelum mengalami sedikit penurunan pada 2023. Kenaikan ini kemungkinan besar didorong oleh peningkatan investasi, laba ditahan, atau efisiensi dalam manajemen keuangan. Namun, penurunan pada tahun 2023 menunjukkan bahwa perusahaan masih menghadapi tantangan dalam menjaga kestabilan modal, sehingga diperlukan strategi pengelolaan keuangan yang lebih optimal untuk menjaga pertumbuhan jangka panjang.

4.3 Analisa Statistika Deskriptif

Analisis statistik deskriptif menjelaskan mengenai variabel-variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini secara *statistic*. Jumlah sampel ditunjukan dalam N, analisis deskriptif memberikan gambaran suatu data yang dilihat dari minimum, maksimum, rata-rata, standart deviasi dari

masing-masing variabel. Dalam penelitian ini data yang akan kita ketahui gambaranya adalah pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, modal bersih dan kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2019 - 2023. Dari data mentah yang telah diinput dapat dilihat nilai rata-rata (*mean*), standar deviasi, maksimum, dan minimum dari masing-masing variabel. Hasil analisis deskriptif dapat dilihat pada tabel 4.5.

Tabel 4. 5 Analisis Deskriptif (Sebelum *Outlier*)

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Pertumbuhan Penjualan	295	-0.951	7.53	0.16624	0.903310
Ukuran Perusahaan	295	24.735	31.833	28.82853	1.577038
Modal Bersih	295	0.03	308.79	5.7367	22.17337
ROE	295	-1.274	8.510	0.360	0.521599
Valid N (listwise)	295				

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan hasil penelitian deskriptif tersebut sebelum data sampel dilakukan *outlier*, dapat dilihat bahwa dari 295 data perusahaan nilai rata-rata *Return on Equity* (ROE) pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2023 selama periode pengamatan sebesar 0.360, sedangkan standar deviasi sebesar 0.521. Nilai minimum ROE sebesar -1.274 dan nilai maksimum ROE sebesar 8.51.

Nilai rata-rata Pertumbuhan Penjualan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2023 selama periode pengamatan sebesar 0.166 sedangkan standar deviasi sebesar 0.903. Nilai minimum Pertumbuhan Penjualan sebesar -0.95 dan nilai maksimum Pertumbuhan Penjualan sebesar 7.53.

Nilai rata-rata Ukuran Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2023

selama periode pengamatan sebesar 28.828 sedangkan standar deviasi sebesar 1.577. Nilai minimum Ukuran Perusahaan sebesar 24.735 dan nilai maksimum Ukuran Perusahaan sebesar 31.833.

Nilai rata-rata Modal Bersih pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2023 selama periode pengamatan sebesar 5.736 sedangkan standar deviasi sebesar 22.173. Nilai minimum Modal Bersih sebesar 0.03 dan nilai maksimum Modal Bersih sebesar 308.79.

Tabel 4. 6 Analisis Deskriptif (Sesudah Outlier)

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Pertumbuhan Penjualan	181	-0.950	1.270	-0.1066	0.408929
Ukuran Perusahaan	181	24.971	31.833	29.01444	1.523387
Modal Bersih	181	0.03	8.16	2.4621	1.68155
ROE	181	-9.060	12.18	1.92530	4.593877
Valid N (listwise)	181				

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan hasil penelitian deskriptif tersebut setelah data sampel dilakukan *outlier*, dapat dilihat bahwa dari 295 data perusahaan terdapat *outlier* sebanyak 141 data sehingga total data yang dianalisis sebanyak 181. Sehingga didapat nilai rata-rata *Return on Equity* (ROE) pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2023 selama periode pengamatan sebesar 1.924, sedangkan standar deviasi sebesar 4.593. Nilai minimum ROE sebesar -9.06 dan nilai maksimum ROE sebesar 12.18.

Nilai rata-rata Pertumbuhan Penjualan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2023 selama periode pengamatan sebesar -0.106 sedangkan standar deviasi sebesar 0.4089. Nilai minimum Pertumbuhan Penjualan sebesar -0.95 dan nilai maksimum Pertumbuhan Penjualan sebesar 0.127.

Nilai rata-rata Ukuran Perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2023 selama periode pengamatan sebesar 29.014 sedangkan standar deviasi sebesar 1.523. Nilai minimum Ukuran Perusahaan sebesar 24.971 dan nilai maksimum Ukuran Perusahaan sebesar 31.833.

Nilai rata-rata Modal Bersih pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019 – 2023 selama periode pengamatan sebesar 2.462 sedangkan standar deviasi sebesar 1.681. Nilai minimum Modal Bersih sebesar 0.03 dan nilai maksimum Modal Bersih sebesar 8.16

4.4 Hasil Uji Prasyarat Analisis Data

Sebelum dilakukan perhitungan statistik regresi linier berganda, untuk mengetahui pengaruh variabel indenpenden terhadap variabel dependen secara bersama-sama, maka dilakukan pengujian asumsi klasik. Berikut ini adalah hasil pengujian asumsi klasik dalam penelitian ini:

4.4.1 Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

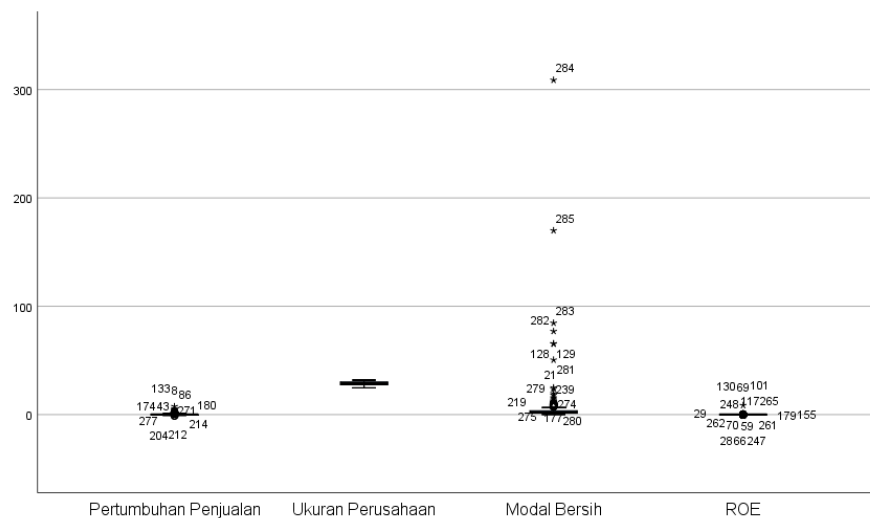
Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah data dalam sebuah model regresi berdistribusi normal atau tidak. Ada dua cara untuk mendeteksi apakah residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan analisis grafik dan uji statistik. Untuk mengetahui apakah residual berdistribusi normal atau tidak dalam penelitian ini menggunakan uji *Jarque Bera*. Uji normalitas *Jarque Bera* cocok untuk sampel besar (*asymptotic*). Dimana Nilai JB mengikuti distribusi *Chi-square* dengan 2 df (*degree of freedom*). Jika nilai JB lebih kecil dari *Chi Square* maka data tersebut berdistribusi normal. Hasil pengujian kenormalan data dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 4. 7 Nilai Skewness, Kurtosis, Jarque-Bera, Chi Square untuk Uji Normalitas Sebelum *Outlier*

N	Skewness	Kurtosis	Jarque-Bera	Chi Square	Kriteria
295	14.578	238.567	692533.15	341.395	Tidak Normal

(Sumber : Data diolah, 2025)

Pada tabel 4.7 dapat dilihat bahwa nilai *Jarque-Bera* > *Chi Square* dengan tingkat signifikansi $\alpha=0.05$ dimana nilai Jarque-Bera sebesar 692533.15 > 341.395 dari nilai *Chi Square*, maka H_a diterima, artinya data yang digunakan tidak terdistribusi normal untuk ukuran sampel sebanyak 295 sampel. Dengan hasil yang tidak berdistribusi normal tersebut, maka dilakukan *outlier*. *Outlier* adalah data menyimpang secara jauh dari data yang lainnya dalam suatu rangkaian data dan muncul dalam bentuk nilai ekstrim baik untuk sebuah variabel tunggal atau variabel kombinasi.



Gambar 4. 1 Outlier Data
(Sumber : Data diolah, 2025)

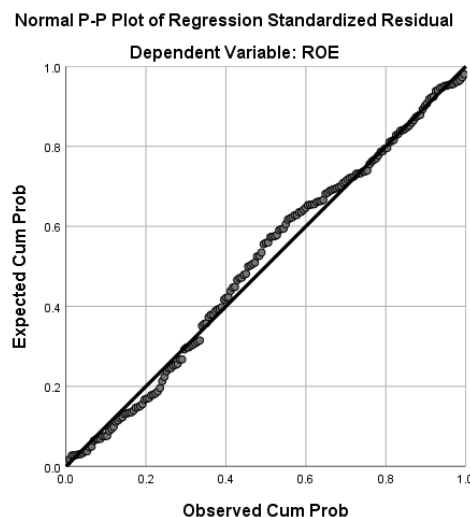
Saat dilakukan *outlier* data, ditemukan sebanyak 114 data yang dinilai terlalu ekstrim sehingga harus dibuang dari data sampel. Setelah dilakukan *outlier* data dengan membuang 114 data sampel tersebut diatas, maka diperoleh hasil uji normalitas dengan jumlah 181 data sebagai berikut :

Tabel 4. 8 Nilai Skewness, Kurtosis, Jarque-Bera, Chi Square untuk Uji Normalitas Sesudah *Outliers*

N	Skewness	Kurtosis	Jarque-Bera	Chi Square	Kriteria
181	-0.168	-0.674	97.14	213.391	Normal

(Sumber : Data diolah, 2025)

Pada tabel 4.8 dapat dilihat bahwa nilai *Jarque-Bera* < *Chi Square* dengan tingkat signifikansi $\alpha=0.05$ dimana nilai Jarque-Bera sebesar $97.14 < 213.391$ dari nilai *Chi Square*, maka H_0 diterima, artinya data yang digunakan terdistribusi normal untuk ukuran sampel sebanyak 181 sampel.



Gambar 4. 2 Uji Normlaitas P-Plot

Sumber : Data diolah, 2025

Pada gambar 4.2 di atas menjelaskan bahwa data terdistribusi secara normal, karena persebaran data mengikuti atau berhimpit garis diagonal sebagai parameter normalitas. Sehingga baik secara statistik maupun berdasarkan grafik P-P Plot data terdistribusi secara normal, dengan demikian syarat untuk dilakukan uji regresi dapat terpenuhi. Selanjutnya, dilakukan uji autokorelasi yang menunjukkan adanya autokorelasi dalam model regresi, sehingga koreksi dilakukan menggunakan metode *Cochrane-Orcutt*. Proses ini menyebabkan jumlah data berkurang menjadi 180 observasi. Oleh karena itu,

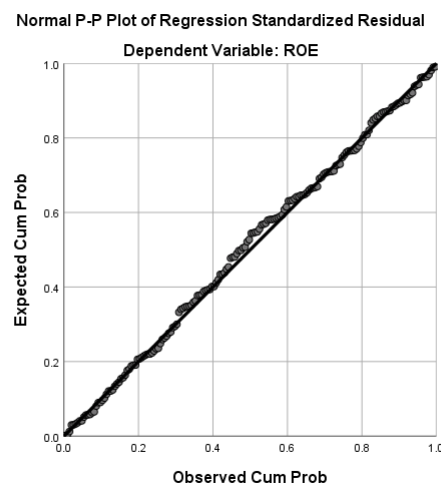
uji normalitas *Jarque-Bera* kembali dilakukan untuk memastikan bahwa residual tetap berdistribusi normal setelah koreksi autokorelasi. maka diperoleh hasil uji normalitas sebagai berikut :

Tabel 4. 9 Nilai Skewness, Kurtosis, Jarque-Bera, Chi Square untuk Uji Normalitas Sesudah Autokorelasi

N	Skewness	Kurtosis	Jarque-Bera	Chi Square	Kriteria
180	-0.186	-0.094	72.86	212.304	Normal

(Sumber : Data diolah, 2025)

Hasil uji menunjukkan bahwa residual masih memenuhi asumsi normalitas, sehingga model regresi dapat digunakan untuk analisis lebih lanjut. Pada tabel 4.7 dapat dilihat bahwa nilai Jarque-Bera < Chi Square dengan tingkat signifikansi $\alpha=0.05$ dimana nilai Jarque-Bera sebesar $72.86 < 212.304$ dari nilai Chi Square, maka H_0 diterima, artinya data yang digunakan terdistribusi normal untuk ukuran sampel sebanyak 180 sampel.



Gambar 4. 3 Uji Normalitas P-Plot Sesudah Autokorelasi

Pada gambar 4.3 di atas menjelaskan bahwa data terdistribusi secara normal, karena persebaran data mengikuti atau berhimpit garis diagonal sebagai parameter normalitas. Sehingga baik secara statistik maupun berdasarkan

grafik P-P Plot data terdistribusi secara normal, dengan demikian syarat untuk dilakukan uji regresi dapat terpenuhi.

b. Uji Multikolinieritas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (Indenpenden). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel indenpenden. Terjadinya multikolonieritas atau tidak dapat diketahui dengan melihat nilai *Variance Inflation Factor* (VIF). Hasil multikolonieritas dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel 4.8 di bawah ini :

Tabel 4. 10 Uji Multikolinieritas

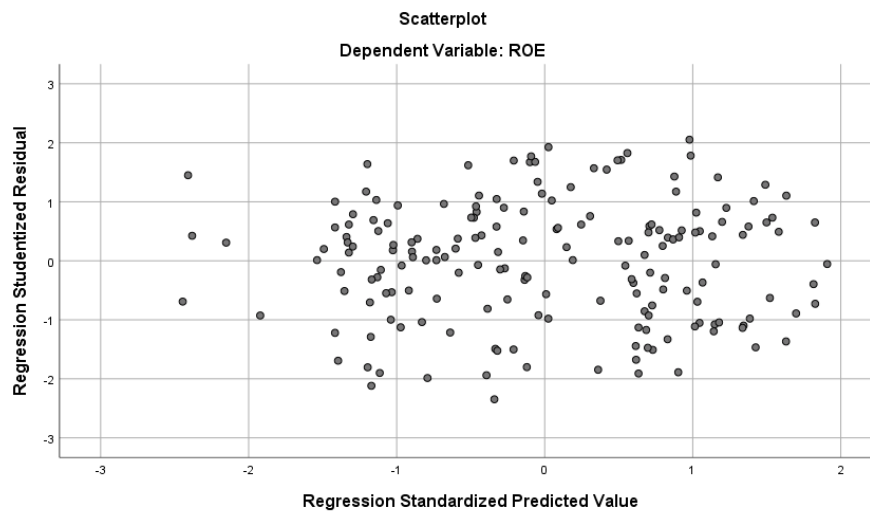
Variabel	Tolerance	VIF	Kondisi	Keterangan
Pertumbuhan Penjualan (X1)	0.985	1.015	> 0.1 dan <10	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Ukuran Perusahaan (X2)	0.985	1.015	> 0.1 dan <10	Tidak Terjadi Multikolinieritas
Modal Bersih (X3)	0.999	1.001	> 0.1 dan <10	Tidak Terjadi Multikolinieritas

(Sumber : Data diolah, 2025)

Hasil uji multikolonieritas menunjukkan bahwa variabel indenpenden mempunyai nilai tolerance > 0,10 dan nilai VIF < 10. Oleh karena itu dapat diambil kesimpulan bahwa tidak terjadi multikolonieritas diantara variabel indenpenden dan model regresi ini layak dipakai untuk penelitian.

c. Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui apakah terjadi ketidaksamaan dari pengamatan yang satu dengan pengamatan yang lain dalam model regresi. Adanya gejala heteroskedastisitas dalam model regresi dapat dideteksi dengan melihat grafik *scatterplot*. Hasil pengujian dapat disimak pada gambar berikut ini:



Gambar 4. 4 Uji Heteroskedastisitas

Sumber : Data diolah, 2025

Pada gambar 4.4 menampilkan hasil pengujian heteroskedastisitas dengan grafik *Scatterplot*. Sumbu horizontal (X) merupakan nilai prediksi yang distandarkan sedangkan sumbu vertikal (Y) merupakan ukuran nilai residual yang distandarkan. Pada gambar di atas, data yang tersebar tidak membentuk pola yang teratur, data menyebar secara acak di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y. Hal ini menunjukkan model penelitian bebas dari masalah heteroskedastisitas.

d. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan menguji apakah dalam model regresi linear terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya). Untuk mendeteksi ada atau tidaknya autokorelasi dalam penelitian ini, maka dilakukan pengujian Durbin-Watson (DW Test). Hasil pengujian autokorelasi dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel 4.11 di bawah ini :

Tabel 4. 11 Uji Autokorelasi

Model Summary^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.600 ^a	0.359	0.349	3.7077	1.295

a. Predictors: (Constant), Modal Bersih, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan

b. Dependent Variable: ROE

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel 4.11. hasil uji autokorelasi diperoleh nilai DW sebesar 1.295. Nilai ini jika dibandingkan dengan nilai tabel Durbin Watson menggunakan derajat kepercayaan 5% (0,05) dengan jumlah sampel (n) sebanyak 181, serta variabel independen (K) sebanyak 3, maka dari tabel *Durbin-Watson* akan didapat nilai dL sebesar 1.723 dan dU sebesar 1.791. Dapat diartikan bahwa nilai *Durbin-Watson* berada dibawah nilai dL dan dU dengan kata lain terjadi gejala autokorelasi ($dL < DW < dU$).

Oleh karena itu, untuk mengatasi adanya gejala autokorelasi, maka dilakukan pengujian kembali dengan metode berbeda yaitu menggunakan uji *Cochrane Orcutt*. Dalam Ghazali (2013) uji *Cochrane Orcutt* dipakai sebagai salah satu cara mengobati autokorelasi. Adapun hasil uji *Cochrane Orcutt* dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4. 12 Uji Autokorelasi (*Cochrane Orcutt*)

Model Summary^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.521 ^a	0.294	0.282	3.47626	1.995

a. Predictors: (Constant), Modal Bersih, Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan

b. Dependent Variable: ROE

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel 4.12 Hasil pengujian autokorelasi dengan uji *Cochrane Orcutt* terlihat bahwa nilai Durbin-Watson sebesar 1.995. Proses ini menyebabkan jumlah data berkurang menjadi 180 observasi. Berdasarkan hasil tersebut dibandingkan dengan tabel Durbin-Watson dengan jumlah observasi (n) = 180 dan jumlah variabel indenpenden 3 (k = 3) diperoleh nilai tabel dl (lower) = 1.722 dan du (*upper*) = 1.790. Dari hasil tersebut diperoleh nilai DW lebih besar dari pada du = 1.790 dan nilai DW lebih kecil dari 4-du ($4 - 1.790 = 2.210$) dengan kriteria $du < dw < 4-du$ atau ($1.790 < 1.995 < 2.210$) maka koefisien autokorelasi sama dengan nol, berarti tidak ada autokorelasi sehingga keputusan H_0 yang berbunyi “tidak terdapat autokorelasi” diterima.

4.5 Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan dalam penelitian ini dengan tujuan untuk membuktikan hipotesis mengenai pengaruh pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, modal bersih terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate periode tahun 2019 – 2023. Hasil analisis regresi linier berganda dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 13 Hasil Uji Regresi Linier Berganda

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-32.818	4.158		-7.893	0.000
	Pertumbuhan Penjualan (X1)	0.862	0.599	0.092	1.440	0.152
	Ukuran Perusahaan (X2)	1.775	0.217	0.523	8.177	0.000
	Modal Bersih (X3)	0.267	0.173	0.098	1.546	0.124

a. Dependent Variable: ROE

(Sumber : Data diolah, 2025)

Dari tabel 4.13 di atas dapat diketahui bahwa tidak semua variabel indenpenden yang diteliti berpengaruh signifikan terhadap dependen. Dari tiga variabel

independen yang dimasukkan ke dalam model regresi, terdapat 2 (dua) variabel yang tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan yaitu Pertumbuhan Penjualan dan Modal Bersih. Hal ini dapat dilihat dari nilai masing-masing variabel tersebut yang lebih besar dari 0,05. Sedangkan variabel Ukuran Perusahaan dengan tingkat signifikansi yang kurang dari 0,05 memiliki pengaruh signifikan terhadap Kinerja Keuangan. Dengan demikian dapat dibuat persamaan matematisnya adalah sebagai berikut :

$$Y = -32.818 + 0.862X_1 + 1.775X_2 + 0.267X_3 + e$$

Keterangan:

Y : Kinerja Keuangan

X₁ : Pertumbuhan Penjualan

X₂ : Ukuran Perusahaan

X₃ : Modal Bersih

e : error

Persamaan regresi di atas, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Konstanta a bernilai negatif sebesar -32.818 menyatakan bahwa jika semua variabel independen pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan modal bersih bernilai nol, maka kinerja keuangan dalam hal ini *Return on Equity* (ROE) diprediksi bernilai -32.818. Karena ROE negatif, ini menunjukkan bahwa tanpa adanya pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan modal bersih, perusahaan sub sektor properti dan real estate akan mengalami kerugian besar.
- b. Koefisien Pertumbuhan Penjualan (X₁) bernilai positif sebesar 0.862. Nilai koefisien tersebut memiliki arti setiap kenaikan 1 unit pertumbuhan penjualan, maka ROE meningkat sebesar 0.862 unit, dengan asumsi variabel lain tetap. Efeknya kecil, artinya pertumbuhan penjualan tidak terlalu signifikan dalam meningkatkan ROE dibandingkan variabel lain.
- c. Koefisien Ukuran Perusahaan (X₂) bernilai positif sebesar 1.775. Nilai koefisien tersebut memiliki arti setiap kenaikan 1 unit ukuran perusahaan, maka ROE meningkat sebesar 1.775 unit. Ini menunjukkan bahwa perusahaan yang lebih besar cenderung memiliki kinerja keuangan yang

lebih baik, mungkin karena skala ekonomi, akses ke sumber daya keuangan, dan stabilitas yang lebih tinggi.

- d. Koefisien Modal Bersih (X3) bernilai positif sebesar 0.267. Nilai koefisien tersebut memiliki arti setiap kenaikan 1 unit pertumbuhan penjualan, maka ROE meningkat sebesar 0.267 unit. Ini menunjukkan modal bersih yang lebih besar meningkatkan profitabilitas, karena perusahaan memiliki ekuitas yang lebih kuat untuk ekspansi dan investasi.

4.6 Hasil Pengujian Hipotesis

4.6.1 Uji Kelayakan Model (Uji F)

Uji F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama atau simultan terhadap variabel dependen (Ghozali, 2013). Hasil dari uji F akan ditampilkan pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4. 14 Hasil Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	885.994	3	295.331	24.439	.000 ^b
	Residual	2126.845	176	12.084		
	Total	3012.839	179			

a. Dependent Variable: ROE

b. Predictors: (Constant), Modal Bersih, Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel 4.14. hasil uji F diperoleh nilai F-hitung sebesar 24.439 > F-tabel 2,66 dengan nilai signifikan 0,00 yaitu berarti lebih kecil dari 0,05 ($0,00 < 0,05$), maka dapat disimpulkan bahwa koefisien Pertumbuhan Penjualan (X1), Ukuran Perusahaan (X2), dan Modal Bersih (X3) atau ketiga variabel independen secara simultan berpengaruh terhadap kinerja keuangan (ROE). Sehingga model penelitian ini dianggap **layak** dan penelitian dapat dilanjutkan.

4.6.2 Uji Hipotesis (Uji t)

Uji statistik t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel independen (Ghozali, 2013). Pengujian dilakukan dengan menggunakan signifikansi level 5% (0,05). Penelitian ini memiliki 4 (empat) hipotesis yang diuji untuk melihat pengaruh Pertumbuhan Penjualan (X1), Ukuran Perusahaan (X2), dan Modal Bersih (X3) terhadap variabel kinerja keuangan (ROE). Dengan hasil uji sebagai berikut:

Tabel 4. 15 Hasil Uji t

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-32.818	4.158		-7.893	0.000
	Pertumbuhan Penjualan (X1)	0.862	0.599	0.092	1.440	0.152
	Ukuran Perusahaan (X2)	1.775	0.217	0.523	8.177	0.000
	Modal Bersih (X3)	0.267	0.173	0.098	1.546	0.124

a. Dependent Variable: ROE

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel 4.15. pengujian hipotesis dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pengaruh Pertumbuhan Penjualan (X1) terhadap Kinerja Keuangan (ROE).

Berdasarkan hasil uji t, variabel Pertumbuhan Penjualan (X1) memiliki nilai t sebesar 1.440 < dari nilai t tabel sebesar 1.653 dengan nilai signifikansi 0.152 lebih besar dari pada tingkat signifikansi 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa Pertumbuhan Penjualan tidak berpengaruh signifikan terhadap Kinerja Keuangan (ROE) pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Nilai t positif menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan mempunyai hubungan yang searah dengan kinerja keuangan. Maka

hipotesis yang mengatakan “Pertumbuhan penjualan berpengaruh signifikan secara parsial terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate”, **ditolak**.

2. Pengaruh Ukuran Perusahaan (X2) terhadap Kinerja Keuangan (ROE).

Berdasarkan hasil uji t, variabel Ukuran Perusahaan (X2) memiliki nilai t sebesar $8.177 >$ dari nilai t tabel sebesar 1.653 dengan nilai signifikansi 0.000 lebih kecil dari pada tingkat signifikansi 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Kinerja Keuangan (ROE) pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Nilai t positif menunjukkan bahwa ukuran perusahaan mempunyai hubungan yang searah dengan kinerja keuangan. Maka hipotesis yang mengatakan “Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan secara parsial terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate”, **diterima**.

3. Pengaruh Modal Bersih (X3) terhadap Kinerja Keuangan (ROE).

Berdasarkan hasil uji t, variabel Modal Bersih (X3) memiliki nilai t sebesar $1.546 <$ dari nilai t tabel sebesar 1.653 dengan nilai signifikansi 0.124 lebih besar dari pada tingkat signifikansi 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa Modal Bersih tidak berpengaruh signifikan terhadap Kinerja Keuangan (ROE) pada perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Nilai t positif menunjukkan bahwa modal bersih mempunyai hubungan yang searah dengan kinerja keuangan. Maka hipotesis yang mengatakan “Modal bersih berpengaruh signifikan secara parsial terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate”, **ditolak**.

4.6.3 Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) pada dasarnya untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel terikat dan juga untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat

(Ghozali, 2013). Nilai R^2 yang kecil mengartikan bahwa kemampuan variabel-variabel independen atau bebas dalam menjelaskan variasi variabel dependen atau terikat amat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel independen (Ghozali, 2013). Berikut adalah hasil uji koefisien determinasi:

Tabel 4. 16 Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.542 ^a	0.294	0.282	3.47626

a. Predictors: (Constant), Modal Bersih, Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan

(Sumber : Data diolah, 2025)

Berdasarkan tabel 4.16. hasil uji koefisien determasi menunjukkan nilai *R Square* sebesar 0,293. Hal ini menunjukkan bahwa variabel independen yaitu Pertumbuhan Penjualan (X_1), Ukuran Perusahaan (X_2), dan Modal Bersih (X_3) memiliki pengaruh sebesar 29.4% terhadap variabel dependen yaitu kinerja keuangan (ROE). Sedangkan sisanya ($100\% - 29.4\% = 70.6\%$) dijelaskan oleh faktor-faktor lain yang tidak dibahas dalam penelitian ini.

4.7 Hasil Pembahasan

4.7.1 Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Kinerja Keuangan

Hasil uji t menunjukkan bahwa variabel Pertumbuhan Penjualan (X_1) memiliki nilai t sebesar 1.428 dengan tingkat signifikansi 0.155, yang lebih besar dari 0.05. Ini menunjukkan bahwa Pertumbuhan Penjualan tidak berpengaruh signifikan terhadap Kinerja Keuangan (ROE). Meskipun koefisien regresi positif (0.009), tetapi pengaruhnya tidak cukup kuat untuk diterima secara statistik.

Dalam Teori Sinyal (*Signaling Theory*), perusahaan memberikan sinyal kepada investor melalui informasi keuangan yang mencerminkan kondisi bisnisnya. Salah satu sinyal positif adalah pertumbuhan penjualan yang tinggi, yang dapat menarik minat investor karena menunjukkan bahwa perusahaan mampu meningkatkan pendapatan dan mempertahankan pangsa pasar. Jika pertumbuhan penjualan tidak diimbangi dengan pengelolaan biaya yang efisien, dampaknya terhadap kinerja keuangan bisa menjadi tidak signifikan atau bahkan negatif. Studi dari Leland & Pyle (1977) juga menunjukkan bahwa investor cenderung bereaksi terhadap pertumbuhan pendapatan sebagai sinyal positif, tetapi hanya jika didukung oleh faktor lain seperti modal dan efisiensi operasional.

Meskipun pertumbuhan penjualan meningkat, penelitian ini menunjukkan bahwa variabel ini tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan properti yang diukur dengan Return on Equity (ROE). Dalam industri properti, meskipun penjualan meningkat, perusahaan tetap memiliki biaya tetap (*fixed costs*) yang tinggi seperti biaya tanah, pembangunan, dan pemasaran. Jika margin keuntungan tipis, peningkatan penjualan belum tentu meningkatkan profitabilitas secara signifikan. Banyak perusahaan properti menggunakan pinjaman untuk ekspansi. Jika bunga pinjaman tinggi, keuntungan dari pertumbuhan penjualan bisa tergerus oleh biaya keuangan. Meskipun terjadi peningkatan penjualan, bisa jadi pasar properti masih dalam kondisi yang belum pulih sepenuhnya setelah pandemi atau krisis ekonomi, sehingga dampak terhadap laba bersih masih terbatas.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan hasil yang berbeda dari penelitian oleh Lisdawati (2021), mengatakan bahwa pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan di sub sektor properti. Namun hasil ini sejalan dengan penelitian Selafina dkk (2024) yang menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan tidak selalu memberikan dampak langsung terhadap kinerja keuangan. Artinya, meskipun terjadi peningkatan penjualan, hal tersebut belum tentu berdampak langsung pada peningkatan

profitabilitas (ROE). Faktor lain, seperti efisiensi operasional, struktur biaya, dan strategi manajemen, kemungkinan lebih berperan dalam menentukan kinerja keuangan perusahaan dibandingkan dengan pertumbuhan penjualan semata.

4.7.2 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan

Hasil uji t menunjukkan bahwa variabel Ukuran Perusahaan (X_2) memiliki nilai t sebesar 8.164 dengan nilai signifikansi 0.000 (< 0.05). Ini berarti bahwa Ukuran Perusahaan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Kinerja Keuangan (ROE).

Dalam Teori Sinyal, ukuran perusahaan sering digunakan sebagai indikator stabilitas dan kekuatan keuangan. Perusahaan besar cenderung memiliki akses lebih mudah terhadap pendanaan dan lebih mampu bertahan dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil (Leland & Pyle, 1977). Menurut Anandamaya & Hermanto (2021), ukuran perusahaan yang besar juga mencerminkan skala ekonomi yang lebih baik, yang berarti perusahaan dapat menghasilkan laba dengan biaya operasional yang lebih rendah per unit produk.

Namun, Sesa et al. (2021) menemukan bahwa ukuran perusahaan bisa menjadi pisau bermata dua. Jika perusahaan tidak mampu mengelola efisiensi operasional dengan baik, ukurannya yang besar malah bisa menjadi hambatan karena meningkatkan kompleksitas manajerial dan biaya tetap yang tinggi.

Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan (ROE). Ini menunjukkan bahwa perusahaan dengan aset lebih besar memiliki profitabilitas yang lebih tinggi. Perusahaan besar lebih dipercaya oleh investor dan bank, sehingga lebih mudah mendapatkan pinjaman dengan bunga yang lebih rendah. Perusahaan besar bisa menikmati skala ekonomi, di mana biaya produksi per unit menjadi lebih rendah seiring dengan meningkatnya volume penjualan. Dalam kondisi ekonomi yang bergejolak, perusahaan besar lebih mampu bertahan karena memiliki lebih banyak aset dan diversifikasi investasi.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Han Yue dkk (2024), mengatakan bahwa ukuran perusahaan yang lebih besar sering kali dikaitkan dengan kemampuan yang lebih tinggi untuk menghadapi tekanan pasar dan menghasilkan keuntungan yang lebih besar. Namun, tidak semua penelitian mendukung hubungan positif ini. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Sesa et al. (2021) menyatakan bahwa perusahaan besar cenderung menghadapi tantangan dalam efisiensi operasional, yang dapat menurunkan kinerjanya. Oleh karena itu, pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan dapat bersifat positif atau negatif tergantung pada kemampuan manajemen untuk mengelola skala dan kompleksitas operasional. Hal ini disebabkan semakin besar ukuran perusahaan, semakin rendah kinerja keuangannya. Hal ini dikarenakan ukuran perusahaan yang besar belum tentu didukung dengan pengelolaan yang baik. Kompleksitas yang meningkat dalam perusahaan besar, yang dapat menyebabkan inefisiensi operasional dan masalah manajerial. Kompleksitas ini sering kali berujung pada meningkatnya biaya operasional dan birokrasi yang dapat menurunkan profitabilitas perusahaan.

4.7.3 Pengaruh Modal Bersih terhadap Kinerja Keuangan

Hasil uji t menunjukkan bahwa variabel Modal Bersih (X3) memiliki nilai t sebesar 1.533 dengan tingkat signifikansi 0.127, yang lebih besar dari 0.05. Ini menunjukkan bahwa Modal Bersih tidak berpengaruh signifikan terhadap Kinerja Keuangan (ROE).

Dalam Teori Sinyal, modal bersih yang tinggi memberikan sinyal positif kepada investor bahwa perusahaan memiliki likuiditas dan stabilitas keuangan yang baik. Modal bersih adalah perbedaan antara aset lancar dan kewajiban lancar, yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membiayai operasionalnya tanpa terlalu bergantung pada utang jangka pendek. Menurut Hardiansyah Siregar & Ritonga (2020), perusahaan dengan modal bersih yang kuat lebih mampu menjaga likuiditas, berinvestasi dalam proyek baru, dan bertahan dalam kondisi pasar yang sulit. Namun, Purwaningsih et al. (2023)

menunjukkan bahwa modal bersih yang terlalu rendah bisa meningkatkan risiko kebangkrutan, sementara modal bersih yang terlalu tinggi tanpa pengelolaan yang efisien bisa menyebabkan inefisiensi penggunaan dana.

Modal bersih yang tinggi belum tentu langsung berdampak pada laba karena proyek properti memiliki siklus investasi yang panjang. Banyak perusahaan properti lebih mengandalkan utang jangka panjang daripada modal bersih untuk membiayai proyek mereka. Jika modal bersih terlalu tinggi tanpa strategi investasi yang jelas, dana tersebut bisa menganggur dan tidak berkontribusi pada peningkatan profitabilitas.

Hasil ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Hardiansyah Siregar & Ritonga (2020) menemukan bahwa modal bersih memiliki dampak signifikan terhadap kinerja keuangan. Namun penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Purwaningsih et al. (2023) mengatakan bahwa modal bersih yang terlalu rendah dapat menyebabkan perusahaan menghadapi kesulitan likuiditas dan meningkatkan risiko kebangkrutan. Hasil penelitian dari Robby Benny Aryando (2024) juga menemukan bahwa modal bersih yang kuat mendukung stabilitas operasional dan meningkatkan profitabilitas. Namun, modal bersih yang berlebihan tanpa pengelolaan yang efektif dapat menunjukkan inefisiensi penggunaan sumber daya, yang justru dapat menghambat pertumbuhan. Dengan demikian, modal bersih menjadi variabel kunci yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

4.7.4 Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, dan Modal Bersih terhadap Kinerja Keuangan

Berdasarkan analisis koefisien korelasi antara pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan modal bersih terhadap kinerja keuangan nilai koefisien korelasi (R) sebesar 0.541. Hal ini menunjukkan variabel-variabel independen memberikan pengaruh yang cukup kuat terhadap variabel dependen dalam penelitian ini, yaitu hanya sebesar 0.541. Hasil analisis koefisien determinasi (R Square) dengan nilai 0.293 memiliki arti bahwa 29.3% variasi dari kinerja

keuangan dijelaskan oleh variasi dari variabel independen penelitian ini, yaitu pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan modal bersih, sedangkan sisanya 70.7% di jelaskan oleh variabel atau faktor lainnya. Karena $F\text{-hitung} > F\text{-tabel}$ dan nilai signifikansi < 0.05 , maka hipotesis nol (H_0) ditolak, yang berarti bahwa secara simultan (bersama-sama) variabel Pertumbuhan Penjualan (X_1), Ukuran Perusahaan (X_2), dan Modal Bersih (X_3) berpengaruh signifikan terhadap Kinerja Keuangan (ROE). Ini menunjukkan bahwa kombinasi ketiga variabel independen dapat menjelaskan perubahan dalam kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2019-2023.

Ketika ketiga variabel ini dianalisis secara simultan, Teori Sinyal menyatakan bahwa sinyal positif dari kombinasi pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan modal bersih dapat mencerminkan efisiensi operasional dan keberlanjutan bisnis. kombinasi dari ketiga variabel ini memberikan gambaran yang lebih menyeluruh tentang faktor-faktor yang memengaruhi kinerja keuangan. Ini menunjukkan bahwa meskipun beberapa variabel tidak berpengaruh secara parsial, namun ketika digabungkan, ketiga variabel tersebut saling melengkapi dalam menentukan profitabilitas perusahaan. Perusahaan yang lebih besar cenderung memiliki efisiensi operasional lebih tinggi, sehingga tetap memperoleh profitabilitas meskipun modal bersih dan pertumbuhan penjualan tidak terlalu signifikan secara parsial. Kombinasi modal bersih yang cukup dengan ukuran perusahaan yang besar dan pertumbuhan penjualan yang stabil menciptakan lingkungan yang mendukung peningkatan laba.

Hasil ini sejalan dengan penelitian Selfania, dkk (2024) yang mengatakan bahwa pertumbuhan penjualan dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor industri. Hal ini pun senada dengan hasil penelitian Sesa et al. (2021) yang menyatakan bahwa struktur modal, pertumbuhan penjualan dan ukuran perusahaan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap ROE. Apabila struktur

modal, risiko bisnis dan pertumbuhan penjualan meningkat maupun menurun memiliki dampak terhadap naik turunnya ROE pada perusahaan properti.