

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

Berdasarkan analisis perusahaan subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020–2024, dapat disimpulkan bahwa tingkat *financial leverage* yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) pada sebagian besar perusahaan masih tinggi, yaitu sebesar 1,20 atau 120%, yang mencerminkan masih cukup tingginya ketergantungan perusahaan terhadap pemberian utang untuk mendukung kegiatan usaha maupun investasi. Bahkan beberapa perusahaan mencatatkan DER yang ekstrem, seperti PT PP (Persero) Tbk dengan rata-rata sebesar 3,66 (366%), yang menunjukkan struktur pendanaan sangat berisiko. Di sisi lain, terdapat pula perusahaan dengan DER yang relatif sehat, seperti PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) dengan rata-rata sebesar 0,16 (16%), yang menunjukkan dominasi pendanaan melalui ekuitas.

Dana yang diperoleh melalui leverage sebagian besar dialokasikan untuk pembangunan aset tetap, seperti properti, kawasan perumahan, dan proyek infrastruktur. Akan tetapi, hasil analisis menunjukkan adanya perbedaan tingkat efisiensi antar perusahaan. Beberapa perusahaan mampu memanfaatkan aset yang dibiayai oleh utang secara produktif sehingga berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan dan laba. Namun, sebagian lainnya justru menunjukkan tingkat perputaran aset yang rendah, sehingga penggunaan leverage belum sepenuhnya efektif. Kondisi ini menegaskan bahwa tingginya leverage tidak selalu sejalan

dengan efisiensi aset, melainkan sangat bergantung pada strategi manajemen dalam mengalokasikan dan mengelola dana pinjaman.

Sementara itu, tingkat profitabilitas yang diukur dengan *Return on Equity* (ROE) menunjukkan bahwa sebagian besar perusahaan yang berfluktuatif dan cenderung masih rendah. Fluktuasi ini menandakan bahwa perusahaan sub sektor properti dan real estate masih menghadapi tantangan dalam menjaga kinerja laba bersih di tengah beban keuangan yang cukup besar akibat leverage tinggi. Ketika utang tidak dimanfaatkan dengan efektif, profitabilitas cenderung melemah karena laba usaha digunakan oleh beban bunga. Namun, pada beberapa perusahaan dengan DER tinggi memiliki ROE yang sangat rendah, seperti Intiland Development Tbk dan PT PP (Persero) Tbk, yang mencerminkan inefisiensi dalam penggunaan utang untuk meningkatkan laba. Sebaliknya, perusahaan dengan DER rendah, seperti DMAS, memiliki ROE tertinggi dalam kelompok sampel, yaitu 0,20 (20%). Dengan demikian, secara umum dapat disimpulkan bahwa tingkat profitabilitas perusahaan sub sektor properti dan real estate pada periode penelitian masih belum optimal.

Hasil penelitian menegaskan bahwa hubungan antara financial leverage dan profitabilitas tidak bersifat linier dan tidak konsisten. Pada beberapa perusahaan, leverage yang digunakan secara wajar dan disertai efisiensi aset dapat mendorong profitabilitas. Sebaliknya, leverage yang tinggi tanpa diimbangi dengan strategi pengelolaan aset dan biaya yang baik justru menurunkan profitabilitas karena tingginya beban bunga. Dengan kata lain, peningkatan leverage tidak secara otomatis meningkatkan profitabilitas, melainkan sangat

bergantung pada kemampuan manajemen dalam menyeimbangkan struktur pendanaan, mengendalikan biaya, serta memastikan bahwa aset yang dibiayai utang mampu menghasilkan pendapatan yang lebih besar daripada biaya tetap yang ditimbulkan. Dalam perusahaan properti dan real estate periode 2020–2024, tingginya leverage lebih sering menjadi tekanan bagi profitabilitas dibandingkan sebagai pendorong laba, karena efektivitas pengelolaan aset masih belum konsisten. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa leverage memang berperan penting dalam struktur pendanaan, tetapi keberhasilannya dalam meningkatkan profitabilitas sangat bergantung pada efisiensi dan produktivitas penggunaan dana utang tersebut. Oleh karena itu, perusahaan perlu menyesuaikan strategi pendanaan mereka dengan cermat untuk tidak hanya mempertahankan struktur pendanaan yang sehat tetapi juga memaksimalkan laba bagi pemegang saham.

5.2. Saran-Saran

1. Bagi manajemen perusahaan: Perusahaan perlu menjaga keseimbangan struktur pendanaan dengan tidak terlalu bergantung pada pendanaan utang. Dana yang bersumber dari utang sebaiknya dialokasikan pada investasi yang produktif, seperti proyek dengan prospek pasar yang jelas, peningkatan kualitas aset, atau inovasi yang mampu menekan biaya operasional. Manajemen perlu memperkuat efisiensi operasional serta manajemen risiko agar beban bunga dapat tertutup dari laba usaha, sehingga leverage memberi dampak positif terhadap profitabilitas.

2. Bagi Investor: sebaiknya mempertimbangkan rasio *leverage* bukan hanya sebagai indikator prospek perusahaan, tetapi juga mempertimbangkan efektivitas dan efisiensi penggunaan modal dan stabilitas pendapatan perusahaan dalam jangka panjang.
3. Bagi Penelitian selanjutnya: disarankan untuk memasukkan variabel lain yang dapat memengaruhi profitabilitas, seperti ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan, dan efisiensi operasional, untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif tentang kaitan antara leverage dan profitabilitas.