

Pengaruh Biaya Dibayar Di Muka Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate

Cinthia Carolin Saputri¹⁾, Muhammad Reyhandika Pangaribuan²⁾, Zetta Meishella Defi³⁾, Gilang Cipta Alamsyah³⁾, Eka Merdekawati³⁾

Program Studi Akuntansi, Fakultas Sekolah Vokasi, IPB University, Bogor, Jawa Barat

Email: cinthiacinthia@apps.ipb.ac.id, mreyhandika@apps.ipb.ac.id,
zettameishella@apps.ipb.ac.id, gilangcipta@apps.ipb.ac.id, dan
eka.merdekawati@apps.ipb.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh biaya dibayar dimuka terhadap profitabilitas, diukur melalui Return on Assets (ROA) dan Net Profit Margin (NPM), pada PT Ciputra Development Tbk (CTRA) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2019-2024. Dengan menggunakan pendekatan kuantitatif dengan regresi panel data, penelitian menemukan koefisien negatif sebesar -0,006 dengan signifikansi 0,117, menunjukkan hubungan negatif yang tidak signifikan secara statistik. Rata-rata biaya dibayar dimuka mencapai Rp 195,42 miliar dengan variasi tinggi, mencerminkan tantangan likuiditas dan efisiensi operasional akibat siklus proyek panjang dan dampak pandemi. Hasil dari penelitian ini menegaskan bahwa faktor eksternal seperti leverage dan dinamika pasar lebih dominan memengaruhi profitabilitas, dengan R^2 hanya 22,7%. Implikasi praktis menyarankan manajer untuk mengoptimalkan amortisasi biaya dibayar dimuka dan auditor untuk meningkatkan pengujian substantif, terutama pada aset lancar melebihi 2% total aset, hal ini bertujuan untuk mendukung kinerja keuangan sektor properti pasca-pandemi.

Kata kunci: *Biaya Dibayar Dimuka, Profitabilitas, Sektor Properti, Real Estate.*

Abstract

This study aims to analyze the effect of prepaid expenses on profitability, measured by Return on Assets (ROA) and Net Profit Margin (NPM), at PT Ciputra Development Tbk (CTRA) and PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the period 2019-2024. Using a quantitative approach with panel data regression, the study found a negative coefficient of -0.006 with a significance of 0.117, indicating a statistically insignificant negative relationship. The average upfront costs reached IDR 195.42 billion with high variation, reflecting liquidity challenges and operational inefficiencies due to long project cycles and the impact of the pandemic. The results of this study confirm that external factors such as leverage and market dynamics have a more dominant influence on profitability, with an R^2 of only 22.7%. Practical implications suggest that managers should optimize the amortization of prepaid expenses and auditors should increase substantive testing, especially

on current assets exceeding 2% of total assets, in order to support the financial performance of the property sector post-pandemic.

Keywords: *Prepaid Expenses, Profitability, Property Sector, Real Estate.*

Pendahuluan

Sektor properti dan real estate di Indonesia mengalami pertumbuhan seiring percepatan *urbanisasi* yang mendorong permintaan *hunian* dan *komersial*. Perusahaan seperti PT Ciputra Development Tbk dan PT Summarecon Agung Tbk menghadapi siklus proyek panjang yang membutuhkan modal besar di awal. Biaya dibayar dimuka muncul sebagai aset lancar utama, mencakup pembayaran *iklan proyek* atau *hak lahan* di muka yang belum menghasilkan *pendapatan langsung*. Komponen ini mengikat *modal kerja* sebelum manfaatnya terealisasi, menciptakan *trade-off* antara *likuiditas jangka pendek* dan *efisiensi operasional*. Penulis mengukur *profitabilitas* melalui *ROA*, yang sering menurun jika proporsi aset ini membengkak secara tidak proporsional. *Real estate* di India, yang *capital intensive*, menghadapi *liquidity crunch* serupa yang menekan *ROA*. (Ghule & Vora, 2021).

Fenomena yang signifikan dalam sektor ini adalah pengaruh biaya dibayar dimuka terhadap profitabilitas perusahaan. Berdasarkan data laporan keuangan CTRA dan SMRA periode 2019-2024, rata-rata biaya dibayar dimuka mencapai Rp 195,42 miliar dengan variasi tinggi (standar deviasi Rp 81,12 miliar), menunjukkan fluktuasi besar dalam alokasi biaya prabayar, terutama selama pandemi COVID-19. Fenomena ini mencerminkan bahwa biaya dibayar dimuka, seperti biaya pemasaran atau sewa lahan, dapat menjadi beban likuiditas ketika proyek tertunda, sehingga menekan profitabilitas. Sebagai contoh, peningkatan biaya dibayar dimuka sebesar Rp 1 miliar berpotensi menurunkan profitabilitas sebesar 0,006% (koefisien regresi -0,006), meskipun hubungan ini tidak signifikan secara statistik (signifikansi 0,117). Hal ini menunjukkan bahwa biaya dibayar dimuka yang tidak dikelola dengan baik dapat menghambat konversi aset menjadi pendapatan, terutama pada periode krisis seperti pandemi, di mana penundaan proyek memperpanjang holding cost. Oleh karena itu, pengelolaan biaya dibayar dimuka

menjadi krusial untuk menjaga efisiensi operasional dan mendukung profitabilitas di tengah dinamika pasar properti yang volatile.

Perusahaan mengelola biaya dibayar dimuka untuk menentukan *efisiensi operasional* di tengah fluktuasi pasar properti. *Amortisasi* yang lambat selama penundaan proyek menekan *laba bersih* karena aset tetap terikat tanpa kontribusi *revenue*. Pandemi COVID-19 memperburuk kondisi ini melalui *lockdown* dan penurunan *permintaan* yang menghentikan penyerahan unit. Perusahaan properti mengalami fluktuasi *ROA* tajam, dengan aset lancar non-produktif menjadi beban *likuiditas* signifikan. *Asset turnover* berubah negatif selama krisis, di mana aset yang diakuisisi justru menghambat *laba*. Temuan di Vietnam menunjukkan perubahan dinamika aset selama pandemi yang mirip dengan kondisi Indonesia. (Pham & Nguyen, 2022).

PSAK 72 merevolusi pengakuan *pendapatan kontrak pelanggan* dengan menggeser fokus dari *percentage of completion* ke *transfer of control*. Standar ini membawa implikasi langsung ke *amortisasi* biaya dibayar dimuka, karena *timing pengakuan pendapatan* berubah dan memengaruhi *matching principle*. Perusahaan properti seperti CTRA mengalami distorsi *timing laba*, di mana *prepaid advertising* atau *development costs* tertunda realisasinya. *ROA* berubah karena penundaan pengakuan *revenue* dari proyek jangka panjang. Studi kasus dua emiten BEI mengungkap dampak kuantitatif ini terhadap rasio *profitabilitas* dan *solvabilitas*. Adopsi PSAK 72 mengubah *laporan keuangan* properti secara material. (Mutiha, 2023).

Manajemen *modal kerja* menjadi kunci di industri *capital intensive* seperti properti yang bergantung pada proyek siklus panjang. *Working capital days* panjang menunjukkan *korelasi negatif* dengan *profitabilitas* ASEAN-wide, di mana aset lancar berlebih mengurangi *efisiensi konversi* ke *cash flow*. Biaya dibayar dimuka, sebagai bagian dari aset lancar, optimalnya meminimalkan *holding cost* melalui

amortisasi tepat waktu. Efisiensi konversi aset ke pendapatan meningkatkan ROA secara substansial. Bukti empiris dari negara tetangga memperkuat argumen bahwa current asset to liability ratio memengaruhi ROE di industri properti. Pengelolaan ini menjadi krusial pasca-pandemi untuk mendukung recovery. (Napitulu & Ariefianto, 2024).

Struktur aset lancar memengaruhi *kinerja keuangan emerging markets* yang volatil. *Trade-off theory* menjelaskan keseimbangan *likuiditas* dan *return aset*, di mana proporsi *prepaid* tinggi memicu *opportunity cost* karena modal terikat di aset non-produktif. Studi Kenya menunjukkan komposisi aset lancar menentukan *profitabilitas non-finansial firms* melalui *agency* dan *pecking order considerations*. Di BEI, pola serupa terlihat pada properti di mana *likuiditas berlebih* tidak selalu mendukung *ROA*. *Prepaid ratio* di atas *benchmark industri* mengindikasikan *inefisiensi manajemen*. Temuan ini relevan untuk *audit aset lancar* di bursa Indonesia. (Obong'o et al., 2024).

Penelitian ini mengisi *gap analisis* spesifik biaya dibayar dimuka di properti Indonesia yang jarang disentuh secara mendalam. Penulis fokus pada CTRA dan SMRA periode 2019-2023 untuk menangkap dinamika *recovery* pre dan post-pandemi. Regresi *panel data* menguji *pengaruh negatif* ke *ROA* dengan kontrol *leverage* dan *size*. Temuan ini membantu auditor dan manajer mengoptimalkan pengelolaan aset melalui *substantive testing*. Kontribusi teori mendukung *signaling theory* di mana *efisiensi aset* menyinyalkan *nilai perusahaan* kepada investor. Determinasi *profitabilitas* di BEI menekankan *aktivitas aset* atas *likuiditas* semata. (Pratiwi & Kurniasih, 2021).

Landasan Teori

1. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka atau *prepaid expenses* merupakan pembayaran kas yang dilakukan lebih awal untuk mendapatkan manfaat ekonomi di periode mendatang. Dalam akuntansi, pos ini diklasifikasikan sebagai aset lancar karena sifatnya yang segera dikonsumsi atau diamortisasi dalam jangka waktu kurang dari satu tahun atau sesuai masa manfaatnya. PSAK 1 (IAI, 2020) menegaskan bahwa

biaya dibayar dimuka tidak boleh langsung diakui sebagai beban, melainkan harus dialokasikan secara bertahap sesuai periode manfaat.

Menurut Kieso, Weygandt, dan Warfield (2019), keberadaan biaya dibayar dimuka menjaga konsistensi laporan keuangan. Tanpa penyesuaian, perusahaan bisa menampilkan beban yang berlebihan di satu periode dan laba yang melambung di periode berikut, sehingga analisis profitabilitas menjadi bias. Hal ini membuat pencatatan biaya dibayar dimuka lebih dari sekadar teknis akuntansi; ia menjadi instrumen pengendalian informasi agar laporan keuangan lebih andal.

Dalam sektor properti dan real estate, biaya dibayar dimuka sering kali muncul dalam jumlah signifikan. Karakteristik industri ini meliputi proyek jangka panjang, kebutuhan akan kontrak sewa tanah, biaya perizinan, pembayaran pemasaran, hingga biaya asuransi proyek konstruksi. Perusahaan bisa menanggung beban besar di awal proyek, padahal pendapatan baru diakui ketika proyek mencapai tahap tertentu. Oleh sebab itu, pengelolaan biaya dibayar dimuka menjadi faktor penting dalam menjaga arus kas dan kredibilitas laporan laba rugi.

Beberapa bentuk umum biaya dibayar dimuka di sektor properti antara lain:

1. Sewa tanah atau bangunan proyek: pembayaran yang dilakukan di awal kontrak multi-tahun.
2. Asuransi proyek: perlindungan jangka panjang terhadap risiko pembangunan.
3. Biaya pemasaran dan promosi: kampanye iklan sebelum penjualan unit dimulai.
4. Jasa konsultan dan legal: pembayaran yang mendukung proses perizinan serta penyusunan kontrak.

Daftar tersebut menunjukkan bahwa biaya dibayar dimuka bukan sekadar angka kecil, tetapi bisa merepresentasikan strategi manajemen risiko sekaligus kebijakan investasi jangka pendek.

2. Profitabilitas

Profitabilitas diartikan sebagai kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dalam hubungannya dengan aset, ekuitas, maupun penjualan. Menurut Brigham dan Houston (2019), profitabilitas bukan hanya sekadar indikator keuangan, melainkan refleksi atas efisiensi, daya saing, serta efektivitas strategi perusahaan. Investor dan kreditor menjadikan profitabilitas sebagai salah satu indikator utama sebelum menanamkan modal atau memberikan pinjaman.

Pengukuran profitabilitas biasanya dilakukan dengan rasio keuangan, di antaranya:

1. *Return on Assets* (ROA): menunjukkan seberapa efisien perusahaan menggunakan aset untuk menghasilkan laba bersih.
2. *Return on Equity* (ROE): mengukur tingkat pengembalian terhadap modal pemegang saham.
3. *Net Profit Margin* (NPM): membandingkan laba bersih dengan total penjualan, memperlihatkan kemampuan mengendalikan biaya.

Dalam industri properti, profitabilitas memiliki pola unik. Laba sering berfluktuasi karena pengakuan pendapatan dilakukan bertahap sesuai progres pembangunan (*percentage of completion method*). Kondisi ini membuat manajemen keuangan harus hati-hati menjaga konsistensi kinerja, karena laba tahun berjalan bisa saja kecil meskipun proyek besar sedang berjalan. Oleh karena itu, memahami faktor-faktor yang memengaruhi profitabilitas, termasuk biaya dibayar dimuka, menjadi sangat relevan.

Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan sifat eksplanatori. Tujuan penelitian adalah menguji pengaruh biaya dibayar dimuka terhadap profitabilitas perusahaan.

2. Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruh perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Sampel ditentukan menggunakan teknik

purpose sampling dengan kriteria perusahaan tercatat di BEI selama periode pengamatan, menerbitkan laporan keuangan tahunan yang lengkap, dan menyajikan data dibayar di muka dan laba bersih dengan jelas, sehingga diperoleh sampel penelitian yaitu PT Ciputra Development Tbk (CTRA) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA).

3. Jenis dan Sumber Data

Data penelitian berupa data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan, baik melalui situs resmi BEI (www.idx.co.id) maupun situs resmi perusahaan. Data yang dikumpulkan meliputi:

1. Biaya dibayar dimuka
2. Total aset
3. Total ekuitas
4. Laba bersih

4. Definisi Operasional Variabel

1. Biaya dibayar dimuka (X): jumlah biaya prabayar yang tercatat pada laporan posisi keuangan, dalam juta rupiah.
2. Profitabilitas (Y): diukur dengan rasio keuangan, yaitu:
 - $ROA = \text{Laba Bersih} \div \text{Total Aset}$
 - $NPM = \text{Laba Bersih} \div \text{Penjualan}$

5. Teknik Pengumpulan Data

Langkah-langkah pengumpulan data adalah sebagai berikut:

1. Mengunduh laporan keuangan perusahaan properti dan real estate periode 2019–2024.
2. Mengambil data biaya dibayar dimuka, laba bersih, total aset, dan penjualan.

3. Menghitung rasio profitabilitas menggunakan formula ROA dan NPM.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data meliputi beberapa tahap:

1. Statistik deskriptif untuk menggambarkan data variabel penelitian.
2. Uji asumsi klasik yang mencakup uji normalitas, multikolinearitas, autokorelasi, dan heteroskedastisitas.
3. Regresi linear sederhana digunakan untuk mengetahui pengaruh biaya dibayar dimuka (X) terhadap profitabilitas (Y). Persamaan regresi dapat ditulis sebagai:

$$Y = a + bX + e$$

Keterangan:

- Y = Profitabilitas (ROA atau NPM)
 - a = konstanta
 - b = koefisien regresi
 - X = Biaya dibayar dimuka
 - e = error
4. Uji t untuk mengetahui pengaruh parsial variabel X terhadap Y.
 5. Uji F untuk memastikan kelayakan model regresi.
 6. Koefisien determinasi (R^2) untuk menilai seberapa besar variasi profitabilitas dapat dijelaskan oleh biaya dibayar dimuka.

7. Periode Penelitian

Penelitian mencakup periode 2019–2024. Rentang ini dipilih untuk menggambarkan dinamika kinerja keuangan sektor properti dan real estate, termasuk kondisi pandemi dan pasca-pandemi.

Hasil dan Pembahasan

Bagian ini menyajikan temuan penelitian berdasarkan data laporan keuangan perusahaan yang menjadi sampel, kemudian diikuti analisis untuk menjawab hipotesis. Data yang dikumpulkan mencakup biaya dibayar dimuka, total aset, dan laba bersih selama periode 2019 hingga 2024. Analisis dilakukan melalui

perhitungan rasio profitabilitas dan pengujian regresi linear sederhana. Hasil yang diperoleh tidak hanya memberikan gambaran mengenai tren keuangan perusahaan, tetapi juga menguraikan bagaimana biaya dibayar dimuka berhubungan dengan profitabilitas dalam konteks sektor properti dan real estate di Indonesia.

Tabel 1. Hasil Uji Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimu m	Maximu m	Mean	Std. Deviation
Biaya Dibayar Dimuka	12	95.00	345.00	195.4167	81.12220
Profitabilitas	12	3.04	5.93	4.1275	.93833
Valid N (listwise)	12				

Berdasarkan tabel statistik deskriptif, terdapat 12 observasi untuk variabel Biaya Dibayar Dimuka dan Profitabilitas, yang mencerminkan data dari PT Ciputra Development Tbk (CTRA) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) selama periode 2019-2024 (6 tahun × 2 perusahaan). Untuk Biaya Dibayar Dimuka, nilai minimum adalah Rp 95 miliar dan maksimum Rp 345 miliar, dengan rata-rata Rp 195,42 miliar dan standar deviasi Rp 81,12 miliar. Rentang nilai yang cukup lebar ini menunjukkan variasi signifikan dalam pengalokasian biaya prabayar antar tahun dan perusahaan, yang dapat dipengaruhi oleh perbedaan strategi proyek (misalnya, CTRA dengan fokus pemasaran intensif dan SMRA dengan infrastruktur township). Standar deviasi yang relatif tinggi menegaskan bahwa ada fluktuasi besar, kemungkinan akibat dampak pandemi pada 2020-2021 dan pemulihan pasca-2022.

Untuk variabel Profitabilitas (diukur sebagai PDB/Penjualan atau rasio terkait), nilai minimum 3,04% dan maksimum 5,93% dengan rata-rata 4,13% dan standar deviasi 0,94% menunjukkan stabilitas relatif dalam efisiensi keuangan, meskipun ada variasi. Rata-rata 4,13% mencerminkan kinerja profitabilitas yang

moderat, sesuai dengan karakteristik industri properti yang capital intensive dan bergantung pada siklus proyek jangka panjang. Standar deviasi 0,94% menunjukkan bahwa fluktuasi profitabilitas tidak terlalu ekstrem, yang dapat dihubungkan dengan pemulihan pasar pasca-pandemi (misalnya, ROA SMRA melonjak ke 8,80% pada 2024). Data ini menjadi dasar awal untuk analisis regresi, dengan variasi yang cukup untuk menguji pengaruh Biaya Dibayar Dimuka terhadap Profitabilitas.

Tabel 2. Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test			Unstandardi zed Residual
N			12
Normal Parameters ^{a,b}	Mean		.0000000
	Std. Deviation		.82489256
Most Extreme Differences	Absolute		.134
	Positive		.134
	Negative		-.119
Test Statistic			.134
Asymp. Sig. (2-tailed) ^c			.200 ^d
Monte Carlo Sig. (2- tailed) ^e	Sig.		.799
	99% Confidence Interval	Lower Bound	.789
		Upper Bound	.810

- a. Test distribution is Normal.
- b. Calculated from data.
- c. Lilliefors Significance Correction.
- d. This is a lower bound of the true significance.
- e. Lilliefors' method based on 10000 Monte Carlo samples with starting seed 2000000.

Uji Kolmogorov-Smirnov menghasilkan nilai signifikansi 0,200 yang lebih besar daripada 0,05. Kondisi ini menunjukkan bahwa data residual terdistribusi normal. Normalitas residual menjadi salah satu prasyarat penting dalam analisis regresi, sebab regresi linear mengasumsikan bahwa galat atau error bersifat acak dan menyebar normal. Ketika distribusi residual telah normal, maka estimasi

koefisien regresi dapat dianggap tidak bias dan hasil uji signifikansi yang diperoleh lebih dapat dipercaya. Normalitas juga memastikan bahwa interpretasi model tidak terdistorsi oleh distribusi data yang terlalu menyimpang. Dengan demikian, hasil ini memberi keyakinan bahwa model regresi yang digunakan layak untuk dilanjutkan ke tahap pengujian berikutnya.

Tabel 3. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.477 ^a	.227	.150	.86515

a. Predictors: (Constant), Biaya Dibayar Dimuka

b. Dependent Variable: Profitabilitas

Nilai R sebesar 0,477 menunjukkan adanya hubungan positif sedang antara biaya dibayar dimuka dengan profitabilitas. R Square sebesar 0,227 menandakan bahwa variabel independen dalam penelitian ini menjelaskan sekitar 22,7 persen variasi profitabilitas. Sisanya, sebesar 77,3 persen, dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak dimasukkan dalam model.

Tabel 4. Hasil Uji T Parsial

Coefficients ^a					
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	
		B	Std. Error	Beta	t
1	(Constant)	5.205	.676		7.697
	Biaya Dibayar Dimuka	-.006	.003	-.477	-1.714
					Sig.

a. Dependent Variable: Profitabilitas

Hasil uji parsial menunjukkan bahwa koefisien regresi biaya dibayar dimuka bernilai negatif (-0,006) dengan nilai signifikansi 0,117. Karena lebih besar dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa biaya dibayar dimuka tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Nilai koefisien negatif memberi sinyal bahwa kenaikan biaya dibayar dimuka cenderung diikuti dengan penurunan profitabilitas, walaupun hubungan ini lemah dan tidak signifikan secara statistik.

Berdasarkan hasil analisis, persamaan regresi linear sederhana dapat ditulis sebagai berikut:

$$Y = 5,205 - 0,006X + e$$

Keterangan:

- Y = Profitabilitas
- 5,205 = konstanta
- -0,006 = koefisien regresi untuk biaya dibayar dimuka
- X = Biaya dibayar dimuka
- e = error

Interpretasi Persamaan

1. Konstanta (5,205)

Nilai konstanta sebesar 5,205 berarti apabila biaya dibayar dimuka bernilai nol, profitabilitas perusahaan diprediksi berada pada tingkat 5,205. Angka ini dapat dianggap sebagai baseline profitabilitas tanpa adanya pengaruh biaya dibayar dimuka.

2. Koefisien Biaya Dibayar Dimuka (-0,006)

Koefisien bernilai negatif menunjukkan bahwa setiap kenaikan biaya dibayar dimuka sebesar 1 juta rupiah diperkirakan menurunkan profitabilitas sebesar 0,006 satuan. Hubungan negatif ini memberi sinyal bahwa semakin besar perusahaan mengalokasikan biaya prabayar, semakin rendah tingkat profitabilitasnya.

3. Nilai Signifikansi (0,117)

Hasil uji t menunjukkan nilai signifikansi lebih besar dari 0,05, yang berarti pengaruh biaya dibayar dimuka terhadap profitabilitas tidak signifikan

secara statistik. Dengan kata lain, meskipun arah hubungan negatif, data penelitian tidak cukup kuat untuk menyimpulkan adanya pengaruh nyata.

Peneliti mengidentifikasi koefisien biaya dibayar dimuka sebesar -0,006 dengan signifikansi 0,117, yang menunjukkan hubungan negatif meskipun tidak mencapai ambang statistik. Temuan ini sejalan dengan studi di Warsaw Stock Exchange, di mana peneliti mengamati *cash conversion cycle (CCC)* yang berkorelasi negatif secara linear dengan *profitabilitas*, karena aset lancar seperti *prepaid* mengikat dana lebih lama daripada manfaatnya terealisasi (Jaworski & Czerwonka, 2022). Rata-rata *prepaid* mencapai Rp 195,42 miliar dengan *standar deviasi* tinggi, yang mencerminkan fluktuasi strategi selama pandemi, di mana perusahaan properti BEI menghadapi tekanan *likuiditas* serupa. *Prepaid ratio* yang melonjak memicu *opportunity cost*, karena modal terperangkap di aset non-produktif sementara proyek tertunda. Peneliti menegaskan bahwa *efisiensi amortisasi* sangat krusial untuk mencegah distorsi *ROA*, terutama di sektor siklus panjang seperti CTRA dan SMRA.

Di konteks BEI, pengaruh negatif *prepaid* konsisten dengan penelitian *working capital* pada properti IDX, di mana peneliti menemukan *receivable collection period* dan *account payable period* yang negatif signifikan terhadap *ROA* (Irhamna & Masdupi, 2021). Meskipun tidak signifikan secara keseluruhan, arah koefisien negatif menyiratkan bahwa peningkatan *prepaid* sebesar 1 miliar rupiah berpotensi menurunkan *profitabilitas* 0,006%, mirip dengan dinamika di mana manajemen utang dan piutang optimal meningkatkan *return aset*. Fluktuasi minimum Rp 95 miliar hingga maksimum Rp 345 miliar pada sampel periode 2019-2024 menggambarkan adaptasi pandemi, di mana *prepaid advertising* melonjak untuk *recovery* tapi menekan *efisiensi*. Hal menarik, R^2 22,7% menunjukkan faktor eksternal seperti *leverage* yang dominan, selaras dengan *trade-off theory* di mana *likuiditas berlebih* mengurangi *profitabilitas* jika tidak dikonversi cepat ke *revenue*.

Studi ASEAN-wide memperkuat interpretasi ini, dengan peneliti menemukan *working capital* yang negatif signifikan terhadap *ROE* dan *profit margin* di 376 perusahaan properti (Napitulu & Ariefianto, 2024). Koefisien negatif pada *prepaid* BEI mirip dengan *working capital days* panjang yang menghambat konversi aset ke *cash flow*, terutama di *emerging markets* yang *volatil*. Data deskriptif sampel, dengan *profitabilitas* rata-rata 4,13% dan *deviasi* 0,94%, menggambarkan stabilitas moderat pasca-pandemi, tapi *prepaid* tinggi selama 2020-2021 menjadi beban *holding cost*. Penggunaan *FGLS* di studi ASEAN mengatasi *heteroskedastisitas*, serupa dengan uji *normalitas residual* ($\text{sig}=0,200$) di penelitian ini, yang memvalidasi model meskipun sampel kecil. Implikasi praktis mendorong manajer properti untuk meminimalkan *prepaid* non-esensial guna mengoptimalkan *ROA*.

Temuan *ROA* negatif terkait aset lancar juga sejalan dengan pengaruh *profitabilitas* terhadap *cash holding* di perusahaan ISSI properti 2019-2023, di mana peneliti menemukan *net working capital* positif signifikan tapi *leverage* tidak berpengaruh (Mariska et al., 2025). *Prepaid* sebagai komponen *working capital* ikut menekan *ROA* karena modal terikat, mirip dengan rendahnya *cash holding* rata-rata di ISSI akibat pandemi yang mengurangi *likuiditas*. Variasi *prepaid* ekstrem pada sampel (*std dev* 81,12 miliar) mencerminkan strategi bertahan CTRA-SMRA, tapi kontras dengan perusahaan syariah yang memprioritaskan *efisiensi aset* untuk menghindari *riba*. *Normalitas residual* mengonfirmasi asumsi regresi, tapi signifikansi lemah menyiratkan kebutuhan kontrol tambahan seperti *growth opportunity*.

Di sektor properti BEI, *ROA* tinggi justru mengurangi *systematic risk* melalui mediasi *PBV*, dengan pengaruh negatif signifikan (Tigor et al., 2021). *Prepaid* berlebih berpotensi meningkatkan risiko ini karena distorsi *efisiensi aset*, selaras dengan koefisien negatif meskipun tidak signifikan di penelitian. Sampel 39 emiten properti 2014-2018 menunjukkan *ROA* yang menstabilkan *valuasi saham*, tapi fluktuasi *prepaid* pandemi menambah *volatilitas ROA* sampel ini. *Path analysis* di studi tersebut memediasi *ROA* ke *risk* via *PBV*, yang menyiratkan *prepaid optimal* meningkatkan sinyal pasar positif. Data BEI 2019-2024 memperkuat bahwa

amortisasi tepat waktu menjadi kunci untuk menghindari *opportunity cost* di tengah *urbanisasi*.

Hubungan non-linear *working capital* dengan *profitabilitas* di WSE menekankan *optimalisasi prepaid* hingga titik tertentu sebelum *return* melambat (Jaworski & Czerwonka, 2022). Koefisien negatif linear di BEI menyiratkan *prepaid* melewati titik optimal, di mana peningkatan *CR* justru melambatkan *profitabilitas*. Data panel 326 perusahaan WSE 1998-2016 menggambarkan pengaruh industri, mirip fluktuasi sampel BEI yang dipengaruhi siklus properti. Manajer memanfaatkan dana *prepaid* untuk melunasi utang pendek, mempersingkat *CCC* dan meningkatkan *ROA*. Temuan ini relevan bagi auditor: *substantive testing prepaid material* mencegah *overstatement aset lancar*.

Secara keseluruhan, hasil regresi lemah signifikan tapi arah negatif mendukung literatur ASEAN dan IDX di mana *working capital efisien* menjadi kunci *profitabilitas* properti (Napitulu & Ariefianto, 2024; Irhamna & Masdupi, 2021). *Prepaid* tinggi selama *recovery* pandemi menghambat *ROA* karena *holding cost*, selaras dengan *receivable period* negatif di IDX. Implikasi mendorong auditor untuk mengintensifkan *confirmation vendor* dan *impairment test prepaid* >2% aset. Studi ISSI menunjukkan *net working capital* positif *cash holding*, tapi di konvensional seperti CTRA-SMRA, *prepaid* menekan *efisiensi* (Mariska et al., 2025). Fokus masa depan mengintegrasikan *PBV mediasi* seperti di BEI untuk mengurangi *risk* (Tigor et al., 2021).

Simpulan

Berdasarkan analisis data dari PT Ciputra Development Tbk (CTRA) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) selama periode 2019-2024, penelitian ini menyimpulkan bahwa biaya dibayar dimuka memiliki pengaruh negatif terhadap profitabilitas, meskipun tidak signifikan secara statistik dengan nilai signifikansi

0,117. Koefisien negatif sebesar -0,006 menunjukkan bahwa peningkatan biaya prabayar cenderung menurunkan rasio profitabilitas seperti ROA, terutama akibat trade-off antara likuiditas dan efisiensi operasional. Fluktuasi biaya dibayar dimuka, yang berkisar dari Rp 95 miliar hingga Rp 345 miliar, mencerminkan tantangan manajemen aset selama pandemi dan pemulihan pasca-2024, dengan stabilitas profitabilitas rata-rata 4,13% menunjukkan ketahanan sektor di tengah volatilitas. Temuan ini menggarisbawahi pentingnya pengelolaan amortisasi yang efisien untuk mencegah beban holding cost yang dapat mengganggu kinerja keuangan.

Hasil ini menegaskan bahwa faktor eksternal seperti leverage dan dinamika pasar memiliki peran dominan dalam menentukan profitabilitas, sebagaimana ditunjukkan oleh R^2 sebesar 22,7%. Meskipun pengaruh biaya dibayar dimuka tidak signifikan, arah negatifnya konsisten dengan karakteristik industri properti yang bergantung pada siklus proyek panjang, di mana aset lancar non-produktif dapat menghambat konversi ke pendapatan. Implikasi praktis menyarankan manajer untuk meminimalkan alokasi biaya prabayar yang tidak esensial dan auditor untuk meningkatkan pengujian substantif pada aset tersebut, terutama saat melebihi 2% total aset. Penelitian ini membuka peluang untuk analisis lebih lanjut dengan memasukkan variabel kontrol tambahan guna memperkuat pemahaman dinamika profitabilitas di sektor ini.

Daftar Pustaka

- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019). *Fundamentals of Financial Management* (15th ed.). Cengage Learning.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2020). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 1: Penyajian Laporan Keuangan*. Jakarta: IAI.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2019). *Intermediate Accounting* (16th ed.). Wiley.
- Putri, A., & Siregar, H. (2022). Pengaruh biaya dibayar dimuka terhadap profitabilitas pada perusahaan manufaktur di BEI. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 13(2), 145–158.
- Rachmawati, N. (2021). Analisis biaya dibayar dimuka dan dampaknya terhadap profitabilitas. *Jurnal Riset Akuntansi*, 9(1), 35–47.

- Sari, D., & Indriani, M. (2020). Prepaid expenses dan kinerja keuangan perusahaan. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 8(3), 77–89.
- Ghozali, I. (2018). Analisis Multivariat dan Ekonometrika: Teori, Konsep, dan Aplikasi dengan Program SPSS. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Ghule, D., & Vora, K. (2021). *Analysis of financial performance and its impact on capital structure: A study on Indian real estate industry. International Journal in Management and Social Science*, 9(8).
- Irhamna, G. D., & Masdupi, E. (2021). The effect of working capital on the profitability in property and real estate companies listed on The Indonesian Stock Exchange (IDX). Dalam *Proceedings of the Sixth Padang International Conference On Economics Education, Economics, Business and Management, Accounting and Entrepreneurship (PICEEBA 2020)*. Atlantis Press.
- Jaworski, J., & Czerwonka, L. (2022). Profitability and working capital management: Evidence from the Warsaw Stock Exchange. *Journal of Business Economics and Management*, 23(1), 180-198. <https://doi.org/10.3846/jbem.2022.15087>
- Mariska, U., Suhendar, S., & Nurmalia, G. (2025). The effect of profitability, liquidity, firm size, net working capital, leverage, and growth opportunity on cash holding: Empirical study from property and real estate companies listed in Indonesian Syariah Stock Index (ISSI) for the period 2019-2023. *Golden Ratio of Finance Management*, 5(2). <https://doi.org/10.52970/grfm.v5i2.1125>
- Mutiha, A. H. (2023). *Analisis dampak penerapan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan: Studi kasus pada dua perusahaan properti di Indonesia. Jurnal Vokasi Indonesia*, 10(1). <https://doi.org/10.7454/jvi.v10i1.1173>
- Napitulu, J. T., & Ariefianto, M. D. (2024). Working capital management and profitability in property industry: Evidence from ASEAN countries. *Dinasti International Journal of Economics, Finance and Accounting*, 5(1). <https://doi.org/10.38035/dijefa.v5i1>
- Obong'o, S. M., Nasieku, T., & Gekara, M. (2024). Effect of current asset structure on financial performance of non-financial firms listed at Nairobi Securities Exchange. *Journal of Business Management and Economic Development*, 2(3), 1440-1446. <https://doi.org/10.59653/jbmed.v2i03.1132>
- Pham, V. T. H., & Nguyen, V. T. N. (2022). Impact of COVID-19 on the profitability performance of real estate businesses in Vietnam. *International Journal of Economics and Finance Studies*, 14(1), 377-395. <https://doi.org/10.34109/ijefs.20221417>

- Pratiwi, Y., & Kurniasih, A. (2021). Determinants of profitability of property and real estate companies listed on stock exchange: The case of Indonesia. *International Humanities and Applied Sciences Journal*, 4(1).
- Robin, & Bertuah, E. (n.d.). The influence of asset structure, business risk, profitability, company size, and capital structure on company value in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2015-2019 period. *Budapest International Research and Critics Institute-Journal*.
- Saprudin, N., Sari, M., & Purnamasari, I. (n.d.). The effect of working capital management, sales growth on profitability in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2019-2022.
- Tanjung, M. (2025). Examining the impact of liquidity and solvency ratios on firm's profitability: Insights from the Indonesian tech companies. *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen*, 11(1). <http://dx.doi.org/10.17358/jabm.11.1.190>
- Tigor, R. H., Indratjahyo, H., & Silitonga, E. S. (2021). Influence of return on assets and total assets turnover on the systematic risk of shares with price book value as intervening variables. *Quest Journals: Journal of Research in Business and Management*, 9(2), 62-72.