

---

## Pengaruh Total Aset dan Beban Operasional Terhadap Laba Bersih Pada PT Pakuwon Jati Tbk Periode 2019-2024

Siti Umi Kulsum<sup>1\*</sup>, Indri Kharisma<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Manajemen, Universitas Pamulang, Indonesia

Umi29320@gmail.com\*

---

### Article History:

Received : 16-12-2025

Accepted : 25-12-2025

**Keywords:** Total Aset; Beban Operasional; Laba Bersih; Kinerja Keuangan; PT Pakuwon Jati Tbk; Regresi Linear Berganda; Laporan Keuangan; Perusahaan Properti

**Abstract:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh total aset dan beban operasional terhadap laba bersih PT Pakuwon Jati Tbk periode 2019–2024. PT Pakuwon Jati Tbk merupakan salah satu perusahaan properti terbesar di Indonesia yang kegiatan usahanya meliputi pengembangan dan pengelolaan pusat perbelanjaan, perhotelan, apartemen, dan kawasan residensial. Kinerja keuangan perusahaan properti sangat bergantung pada kemampuan manajemen dalam mengelola aset secara optimal serta mengendalikan beban operasional agar tidak mengurangi tingkat profitabilitas. Fluktuasi kondisi ekonomi, khususnya pada masa pandemi COVID-19, turut memengaruhi stabilitas laba perusahaan, sehingga penelitian ini menjadi relevan untuk dilakukan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan PT Pakuwon Jati Tbk periode 2019–2024. Variabel independen dalam penelitian ini adalah total aset dan beban operasional, sedangkan variabel dependen adalah laba bersih. Metode analisis yang digunakan meliputi analisis deskriptif, uji asumsi klasik, serta analisis regresi linear berganda untuk mengetahui pengaruh variabel independen secara parsial dan simultan terhadap laba bersih. Hasil penelitian menunjukkan bahwa total aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap laba bersih. Hal ini mengindikasikan bahwa peningkatan aset yang dikelola secara produktif mampu meningkatkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Sebaliknya, beban operasional memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap laba bersih, yang berarti peningkatan biaya operasional dapat menurunkan laba apabila tidak diimbangi dengan peningkatan pendapatan. Secara simultan, total aset dan beban operasional terbukti

## PENDAHULUAN

Industri properti merupakan salah satu sektor penting dalam perekonomian Indonesia karena berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi, penyerapan tenaga kerja, serta pengembangan kawasan perkotaan. PT Pakuwon Jati Tbk adalah salah satu perusahaan properti terkemuka yang memiliki portofolio aset besar berupa pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, dan kawasan residensial. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, perusahaan dituntut untuk mampu mengelola aset secara efektif serta mengendalikan beban operasional agar dapat menghasilkan laba yang optimal.

Total aset mencerminkan seluruh sumber daya ekonomi yang dimiliki perusahaan untuk mendukung kegiatan operasional dan menghasilkan pendapatan. Semakin besar aset yang dimiliki, semakin besar pula potensi perusahaan dalam meningkatkan pendapatan dan laba, asalkan aset tersebut dikelola secara produktif. Namun, kepemilikan aset yang besar juga dapat meningkatkan biaya pemeliharaan dan operasional apabila tidak dikelola dengan baik. Oleh karena itu, pengaruh total aset terhadap laba bersih perlu dianalisis secara empiris.

Selain total aset, beban operasional merupakan faktor penting yang memengaruhi laba bersih. Beban operasional meliputi biaya administrasi, pemasaran, dan biaya operasional lainnya yang dikeluarkan perusahaan untuk mendukung aktivitas bisnis sehari-hari. Peningkatan beban operasional tanpa disertai peningkatan pendapatan dapat menurunkan profitabilitas perusahaan. Hal ini terlihat jelas pada periode pandemi COVID-19, ketika pendapatan menurun tetapi sebagian beban operasional tetap harus ditanggung perusahaan.

Periode penelitian 2019–2024 dipilih karena mencakup kondisi sebelum pandemi, saat pandemi, dan masa pemulihan ekonomi. Fluktuasi total aset, beban operasional, dan laba bersih PT Pakuwon Jati Tbk selama periode tersebut menunjukkan adanya hubungan yang menarik untuk dikaji lebih lanjut. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh total aset dan beban operasional terhadap laba bersih, baik secara parsial maupun simultan. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi manajemen perusahaan, investor, serta pengembangan ilmu pengetahuan di bidang manajemen keuangan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian asosiatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan dan pengaruh antara dua atau lebih variabel. Objek penelitian adalah PT Pakuwon Jati Tbk, dengan periode pengamatan selama enam tahun, yaitu dari tahun 2019 hingga 2024. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan yang dipublikasikan melalui Bursa Efek Indonesia dan laporan tahunan resmi perusahaan.

Variabel independen dalam penelitian ini terdiri dari total aset (X1) dan beban operasional (X2), sedangkan variabel dependen adalah laba bersih (Y). Total aset diukur berdasarkan nilai total aset yang tercantum dalam laporan posisi keuangan, beban operasional diukur dari total beban operasional perusahaan, dan laba bersih diukur berdasarkan laba setelah pajak.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode dokumentasi, yaitu mengumpulkan dan mencatat data yang bersumber dari laporan keuangan perusahaan. Teknik analisis data meliputi analisis statistik deskriptif untuk mengetahui perkembangan masing-masing variabel selama periode penelitian. Selanjutnya, dilakukan uji asumsi klasik yang mencakup uji normalitas, multikolinearitas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi untuk memastikan model regresi memenuhi syarat statistik.

Analisis utama yang digunakan adalah regresi linear berganda dengan persamaan:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \varepsilon$$

Uji t digunakan untuk menguji pengaruh variabel independen secara parsial terhadap laba bersih, sedangkan uji F digunakan untuk menguji pengaruh secara simultan. Koefisien determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi laba bersih. Metode ini dipilih karena mampu memberikan gambaran kuantitatif yang jelas mengenai hubungan antar variabel penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil analisis deskriptif menunjukkan bahwa total aset PT Pakuwon Jati Tbk cenderung mengalami peningkatan selama periode 2019–2024. Peningkatan ini mencerminkan adanya ekspansi dan pengembangan aset properti yang dilakukan perusahaan. Namun, pada masa pandemi tahun 2020, pertumbuhan aset tidak diikuti oleh peningkatan laba bersih secara signifikan. Laba bersih justru mengalami penurunan akibat menurunnya aktivitas ekonomi dan pembatasan operasional pusat perbelanjaan.

Beban operasional menunjukkan tren meningkat dari tahun ke tahun, terutama disebabkan oleh biaya pemeliharaan aset, biaya administrasi, dan biaya pemasaran. Peningkatan beban operasional yang tidak diimbangi dengan peningkatan pendapatan berdampak langsung pada penurunan laba bersih, khususnya pada periode krisis.

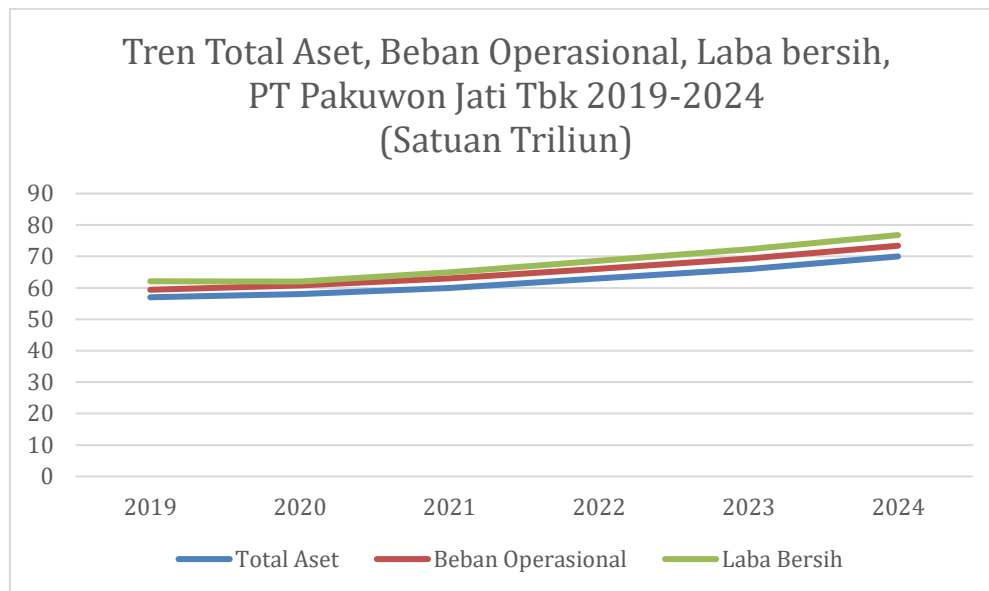
Hasil analisis regresi menunjukkan bahwa total aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap laba bersih. Artinya, peningkatan total aset yang dikelola secara produktif mampu meningkatkan laba perusahaan. Temuan ini sejalan dengan teori manajemen keuangan yang menyatakan bahwa aset produktif merupakan sumber utama dalam menghasilkan pendapatan dan laba.

Sebaliknya, beban operasional berpengaruh negatif dan signifikan terhadap laba bersih. Semakin besar beban operasional yang dikeluarkan perusahaan, semakin kecil laba bersih yang diperoleh apabila tidak disertai dengan peningkatan pendapatan. Secara simultan, total aset dan beban operasional berpengaruh signifikan

terhadap laba bersih PT Pakuwon Jati Tbk. Grafik tren menunjukkan bahwa peningkatan aset berbanding lurus dengan kenaikan laba pada periode pemulihan, sementara beban operasional memiliki hubungan berlawanan dengan laba bersih.

Hasil ini menegaskan pentingnya keseimbangan antara strategi ekspansi aset dan pengendalian biaya operasional agar perusahaan dapat mencapai kinerja keuangan yang optimal.

**Tabel 1.** Trend Total Aset, Beban Operasional dan Laba Bersih PT Pakuwon Jati Tbk 2019-2024



## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa total aset dan beban operasional memiliki pengaruh signifikan terhadap laba bersih PT Pakuwon Jati Tbk periode 2019–2024. Total aset terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap laba bersih, yang menunjukkan bahwa semakin besar aset yang dimiliki dan dikelola secara efektif, semakin besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Hal ini mengindikasikan bahwa strategi ekspansi aset yang dilakukan perusahaan memberikan dampak positif terhadap kinerja keuangan, khususnya pada periode pemulihan pascapandemi.

Sebaliknya, beban operasional memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap laba bersih. Peningkatan beban operasional tanpa diiringi efisiensi dan peningkatan pendapatan dapat menurunkan profitabilitas perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan perlu menerapkan strategi pengendalian biaya operasional secara ketat agar laba bersih dapat terus meningkat.

Secara simultan, total aset dan beban operasional berpengaruh signifikan terhadap laba bersih. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset dan efisiensi biaya merupakan dua faktor utama yang harus diperhatikan secara bersamaan dalam meningkatkan kinerja keuangan perusahaan properti. Penelitian ini memberikan implikasi praktis bagi manajemen PT Pakuwon Jati Tbk untuk lebih mengoptimalkan pemanfaatan aset produktif serta menekan biaya operasional yang tidak efisien. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi investor dalam

menilai prospek keuangan perusahaan dan bagi peneliti selanjutnya sebagai referensi dalam penelitian terkait kinerja keuangan perusahaan properti.

## DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019). *Fundamentals of financial management (15th ed.)*. Cengage Learning.
- Bursa Efek Indonesia. (2025, Desember 10). Profil Perusahaan Tercatat. Hentet fra Bursa Efek Indonesia: <https://www.idx.co.id/id/perusahaan-tercatat/profil-perusahaan-tercatat/PWON>
- Ghozali, I. (2021). Analisis pengaruh total aset dan beban operasional terhadap laba bersih perusahaan properti. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Indonesia*, 18(2), 145–160.
- Harahap, S. S. (2020). *Analisis kritis atas laporan keuangan*. Rajawali Pers.
- Horne, J. C. (2016). *Principles of Financial Management*. Pearson.
- Kasmir. (2019). *Analisis Laporan Keuangan*. PT Raja Grafindo Persada.
- Lestari, D., & Suryanto. (2021). Pengaruh total aset, pendapatan, dan beban operasional terhadap laba bersih perusahaan real estate. *Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis*, 22(1), 55–66.
- Nugroho, A., & Wibowo, R. (2022). Pengaruh struktur aset dan efisiensi operasional terhadap profitabilitas perusahaan properti. *Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan*, 10(3), 421–434.
- PT Pakuwon Jati Tbk. (2019-2024, Desember 10). Annual Report PT Pakuwon Jati Tbk. Hentet fra PT Pakuwon Jati Tbk: <https://www.pakuwonjati.com/en/investors/2/annual-report>
- Putri, R. A., & Handayani, S. R. (2020). Pengaruh beban operasional terhadap laba bersih pada perusahaan sektor properti dan real estate. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 78(1), 12–20.
- Rahmawati, N., & Prasetyo, E. (2023). Analisis pengaruh total aset dan beban operasional terhadap kinerja keuangan perusahaan properti pascapandemi. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 26(2), 201–214.
- Sartono, A. (2018). *Manajemen keuangan: Teori dan aplikasi*. BPFE Yogyakarta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Wulandari, S., & Hidayat, T. (2022). Pengaruh efisiensi biaya operasional terhadap laba bersih perusahaan real estate yang terdaftar di BEI. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 13(1), 89–102.