

# BAB I

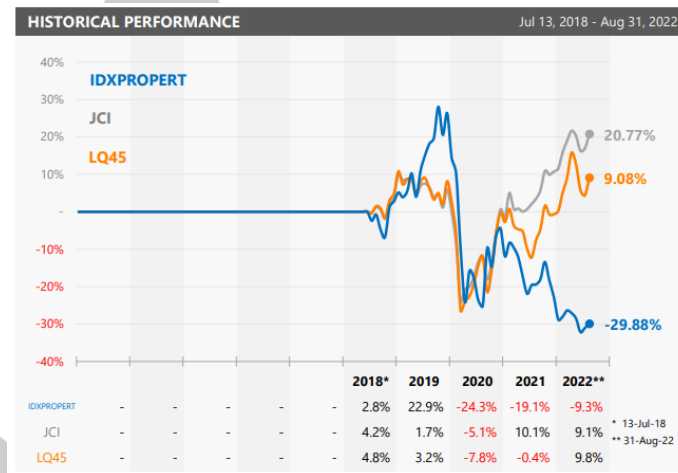
## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pada dunia bisnis saat ini terdapat fenomena persaingan secara ketat karena banyak bisnis baru yang datang di masyarakat, sehingga perusahaan memiliki tuntutan agar dapat bersaing dengan perusahaan yang lain. Adanya situasi persaingan bisnis yang semakin sempit, pihak manajemen diharuskan untuk bisa meningkatkan kinerja keuangan perusahaan (Isbanah & Selviana, 2020). Kinerja keuangan merupakan penilaian kinerja suatu perusahaan yang dapat digunakan untuk menilai sehat atau tidaknya perusahaan, sehingga dapat digambarkan melalui kondisi keuangan yang ada dalam laporan keuangan. Apabila perusahaan meningkatkan kinerja keuangannya, maka investor bisa melihat baik atau tidaknya suatu perusahaan (Irma, 2019).

Jika ditinjau kembali pada saat pandemi *Covid-19* yang terjadi sejak 2020, banyak perusahaan yang terdampak pada segi keuangan khususnya laba/rugi sehingga investor dapat melihat sehat atau tidaknya kondisi suatu perusahaan. Situasi seperti ini juga mengakibatkan banyak perusahaan yang mengalami gulung tikar karena kurangnya dalam mengelola sumber daya yang ada dalam perusahaan. *Covid-19* membuat beberapa perusahaan mengalami ketidakstabilan atau lebih banyak mengalami penurunan yang signifikan dalam kinerja keuangannya, salah satunya perusahaan manufaktur sektor properti dan *real estate*. Oleh sebab itu, para *stakeholder* memberikan tuntutan pada perusahaan untuk memperbaiki kinerja keuangannya agar tetap *survive* dalam situasi pandemi *Covid-19*. Hal tersebut dapat

digambarkan dengan laporan histori kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2018 – 2021.



Sumber: [idx.co.id](http://idx.co.id) (2022)

**Gambar 1.1**  
**Kinerja Keuangan Perusahaan Properti dan *Real Estate***  
**Tahun 2018-2021**

Gambar grafik diatas menunjukkan fenomena kinerja keuangan yang terjadi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* tahun 2018 – 2021. Dapat dilihat bahwa pada tahun 2018-2019 sebelum terjadi pandemi *Covid-19* kinerja keuangan perusahaan tersebut meningkat mencapai 22,9%. Lalu, pada tahun 2019 ke 2020 dengan mulainya kondisi darurat pandemi *Covid-19* sehingga mengalami penurunan yang sangat tajam hingga mencapai -24,3% dikarenakan banyak perusahaan yang mengalami penurunan dalam penjualan produknya. Selain itu juga, menurut *Head of Residential Services Colliers International Indonesia*, Lenny Sinaga menyatakan bahwa kondisi *Covid-19* membuat para investor pada sektor perumahan hingga properti mewah banyak yang menawarkan untuk menjual asetnya, ini mulai terjadi pada akhir tahun 2019, lalu semakin meningkat ketika

pandemi di awal tahun 2020 (Kumparan.com, 2021). Selain perumahan juga beberapa produk lainnya yang mengalami penurunan seperti hotel dan apartemen karena menurunnya mobilitas baik untuk bisnis maupun wisata, perkantoran permintaannya menurun karena terjadi *work from home*, serta mall/retail dengan menurunnya permintaan dan diganti dengan adanya *online shop* yang disebabkan adanya *social distancing*. Kemudian, kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate* terjadi sedikit peningkatan pada tahun 2021 senilai -19,1% dikarenakan mengubah strategi dalam penjualan produknya agar dapat menyesuaikan dengan kondisi *Covid-19*.

No	Nama	2019	2020
1	PWON	1.365.152.374.000	482.553.069.000
2	CTRA	296.440.000.000	169.508.000.000
3	SMRA	149.018.577.000	10.204.929.000
4	BSDE	2.092.648.985.351	-89.303.385.214
5	ASRI	158.753.817.000	-512.486.965.000

Sumber : [databoks.katadata.co.id](https://databoks.katadata.co.id) (2020)

### **Gambar 1.2** **Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Mengalami Kerugian**

Selanjutnya, terdapat 5 perusahaan yang tercatat terjadi penurunan laba yang sangat tajam pada semester I-2020 dibandingkan dengan periode tahun sebelumnya tahun 2019. Penurunan kinerja yang paling besar terjadi pada perusahaan PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang menyatakan mengalami rugi bersih sebesar Rp 512,5 miliar sedangkan pada tahun sebelumnya perusahaan tersebut mengalami laba bersih senilai Rp 158,8 miliar. Selain itu juga, pada laba

perusahaan PT Ciputra Development Tbk (CTRA) yang tercatat terjadi penurunan sebesar 42,8% dari Rp 296,4 miliar menjadi Rp 169,5 miliar ditahun 2020. Selanjutnya, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) terjadi penurunan laba yang cukup banyak hingga mencapai 64,7%, laba bersih yang didapat pada tahun 2019 mencapai Rp 1,4 triliun pada tahun 2020 menjadi Rp 482,6 miliar (katadata.co.id, 2020).

Situasi pandemi *Covid-19* cukup membuat perusahaan mayoritas seluruh elemen usaha bisnis mengalami kesulitan, khususnya di bidang, perekonomiannya. Maka dari itu, banyak perusahaan yang berusaha untuk meningkatkan kembali hasil ekonominya agar sesuai dengan keinginan para pemangku kepentingan, perusahaan juga berkewajiban mengambil tanggung jawab sosial untuk kepentingan seluruh masyarakat atau para *stakeholder*. Kondisi *Covid-19* membuat para *stakeholder* memiliki banyak tuntutan kepada perusahaan untuk dapat memperbaiki kondisi internal maupun eksternal perusahaan. Mengingat kinerja merupakan sebuah capaian penting perusahaan yang harus dilakukan dengan kemampuan mengelola dan mengalokasikan sumber daya yang ada di dalam perusahaan.

Adanya tuntutan dari para *stakeholder* yang harus dipenuhi oleh perusahaan, maka ada beberapa hal yang perlu diperhatikan untuk mengetahui tingkat dari kinerja keuangan perusahaan yaitu meliputi pengungkapan *corporate social responsibility*, kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan. Maka dari itu, penelitian ini ingin melakukan analisis terhadap pengaruh pengungkapan *corporate social responsibility*, kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan.

Menurut Putri & Rosdiana (2022) menyatakan pengungkapan *corporate social responsibility* merupakan pelaporan atau penyajian informasi yang berkaitan dengan aktivitas perusahaan dan berpengaruh terhadap aspek ekonomi, lingkungan, dan sosial yang ada di laporan tahunan perusahaan yang telah diterbitkan oleh pihak yang berkepentingan. Keberhasilan suatu perusahaan tergantung dari keseimbangan para pemangku kepentingan. Apabila perusahaan melakukan keseimbangan melalui pengungkapan *corporate social responsibility*, perusahaan akan memperoleh dukungan dan memenuhi kebutuhan *stakeholder* yang dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Tujuan dari pengungkapan *corporate social responsibility* untuk meningkatkan kepercayaan para investor dalam menerima produk perusahaan agar dapat memperoleh laba.

Perusahaan diwajibkan untuk mempunyai tanggung jawab sosial terhadap lingkungan ataupun masyarakat melalui berbagai kegiatan, tujuannya untuk meningkatkan lingkungan serta memperbaiki kehidupan masyarakat sampai pada proses pembangunan ekonomi. Program CSR di tengah pandemi *Covid-19* memiliki peran penting untuk meningkatkan mutu dan mengembangkan ekonomi masyarakat, sehingga rasa peduli sosial harus dikembangkan pada lingkungan sekitar. Menghadapi situasi seperti ini diperlukan adanya sikap solidaritas dan kebersamaan serta kepedulian pada dunia usaha terhadap lingkungan masyarakat dan sekitarnya agar menjadi manifestasi nyata (Nisaputra, 2021).

Situasi dan kondisi pandemi *Covid-19* membuat salah satu perusahaan sektor properti dan *real estate* yaitu PT Modernland Realty Tbk menyalurkan bantuan sembako kepada masyarakat sekitar proyek township Jakarta Garden City,

Jakarta Timur sebanyak 280 paket yang terdiri dari beras, minyak goreng, gula, sarden, tepung terigu, dan mie instan. Menurut HC & Legal Corporate Senior Managing Director PT Modernland Realty Tbk, Dharma Mitra menyatakan bantuan sembako ini salah satu bentuk rasa peduli perusahaan terhadap masyarakat serta dapat meringankan beban masyarakat yang terdampak *Covid-19*. Kegiatan tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk program tanggung jawab sosial perusahaan atau *corporate social responsibility* (CSR) (Putra, 2020).

Beberapa penelitian terdahulu yang membahas tentang pengaruh pengungkapan *corporate social responsibility* terhadap kinerja keuangan. Penelitian Barauskaite & Streimikiene (2020), Fourati & Dammak (2021), Gunawan & Yuanita (2018), Okafor *et al.* (2021), dan Rosalinda *et al.* (2022) menunjukkan hasil bahwa pengungkapan *corporate social responsibility* berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Kemudian, penelitian yang dilakukan Putri & Rosdiana (2022) dan Wardhani *et al.* (2020) menyatakan tidak ada pengaruh antara pengungkapan *corporate social responsibility* dengan kinerja keuangan.

Selain pengungkapan *corporate social responsibility* ada hal lain yang dapat memengaruhi kinerja keuangan yaitu kepemilikan manajerial. Kepemilikan manajerial dapat diartikan sebagai pemilik saham perusahaan dari bagian manajemen yang berpartisipasi dalam pengambilan keputusan perusahaan. Apabila semakin tingginya keterlibatan manajemen maka kinerja perusahaan akan semakin baik, sehingga manajer dapat termotivasi untuk meningkatkan kinerjanya bagi perusahaan (Agatha *et al.*, 2020).

Penelitian yang dilakukan Agatha *et al.* (2020) dan Himawan & Fazriah (2021) mengatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan. Artinya jika manajer memiliki jumlah saham yang nilainya semakin tinggi maka semakin meningkat kinerja keuangan perusahaan. Berbanding terbalik dengan penelitian Febrina & Sri (2022) dan Holly & Lukman (2021) mengatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Kemudian, ada hal lain yang dapat memengaruhi kinerja keuangan yakni kepemilikan institusional. Menurut Holly & Lukman (2021) Kepemilikan institusional didefinisikan sebagai kepemilikan saham perusahaan yang dimiliki oleh lembaga atau institusi. Kepemilikan saham institusional yang tinggi dapat meningkatkan kemampuan investor untuk memantau kinerja perusahaan.

Menurut penelitian terdahulu menjelaskan bahwa kepemilikan institusional memiliki pengaruh terhadap kinerja keuangan Himawan & Fazriah (2021) dan Holly & Lukman (2021). Tetapi, berbeda dengan penelitian Agatha *et al.* (2020), Al-Najjar (2015), dan Rahardjo & Wuryani (2021) menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Selanjutnya, ukuran perusahaan didefinisikan sebagai skala yang digunakan untuk menentukan ukuran besar kecilnya suatu perusahaan. Perusahaan bisa dikatakan besar apabila perusahaan tersebut dapat mengelola aset dan penjualannya dengan baik agar menghasilkan profit.

Menurut penelitian Alex & Ngaba (2018), Rahardjo & Wuryani (2021), dan

Rosalinda *et al.* (2022) menjelaskan ukuran perusahaan memiliki pengaruh terhadap kinerja keuangan. Tetapi, pada penelitian Fajaryani & Suryani (2018) dan Wardhani *et al.* (2020) ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Karena apabila perusahaan besar dengan memiliki sumber dana yang besar maka dapat memaksimalkan aset yang ada dalam perusahaan, agar dapat mengungkapkan informasi secara internal kepada para investor dan kreditur.

Penelitian ini didasari dengan *stakeholder theory* dan *agency theory*. Teori *stakeholder* digunakan sebagai teori yang mendeskripsikan terkait dengan tanggung jawab perusahaan. Teori ini dilakukan agar dapat mengungkapkan tanggung jawab sosial perusahaan. Hal tersebut, termasuk salah satu strategi dalam menjaga hubungan dengan *stakeholder* perusahaan. Menurut Firda & Efriadi (2020) *stakeholder* mampu memengaruhi sumber keuangan yang digunakan oleh perusahaan.

Teori lain yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *agency theory*. Teori agensi diartikan sebagai teori dasar yang menjadi referensi pada saat melakukan praktis bisnis. Teori agensi menjelaskan bahwa para pemegang saham (*shareholders*) termasuk dalam pihak prinsipal sedangkan manajemen termasuk dalam pihak agen. Teori ini merupakan teori yang menggambarkan tentang sistem tata kelola di perusahaan.

Ketidaksamaan hasil dari penelitian terdahulu ini menjadi motivasi peneliti saat ini untuk melakukan penelitian kembali terkait dengan kinerja keuangan. Alasan mengangkat topik penelitian ini yaitu kinerja keuangan perusahaan menjadi salah satu gambaran prestasi atau pencapaian perusahaan dalam mengelola asetnya,



sehingga dapat melihat bagaimana kondisi suatu perusahaan. Fenomena masalah penelitian ini adalah kinerja keuangan yang dicapai sebelum datangnya pandemi *Covid-19* perusahaan properti dan *real estate* mengalami kenaikan, tetapi setelah datangnya situasi dan kondisi tersebut kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate* mengalami penurunan yang sangat tajam serta kondisi keuangan perusahaan yang dicapai selalu dibawah rata-rata. Peneliti menggunakan sektor properti dan *real estate* karena perusahaan ini memiliki banyak perhatian masyarakat terkait dengan kinerja keuangannya. Berdasarkan permasalahan dan data yang telah dijelaskan, maka penelitian ini meneliti mengenai **“Pengaruh Pengungkapan *Corporate Social Responsibility*, Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Dan *Real Estate*.”**

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sebelumnya telah dijelaskan, sehingga bisa menyusun rumusan masalah seperti berikut :

1. Apakah pengungkapan *corporate social responsibility* berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
2. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
3. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Bersumber dari rumusan masalah yang telah dipaparkan, dapat diketahui tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengaruh pengungkapan *corporate social responsibility* terhadap kinerja keuangan.
2. Untuk menganalisis pengaruh kepemilikan manajerial terhadap kinerja keuangan.
3. Untuk menganalisis pengaruh kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan.
4. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Pada penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu :

##### **1. Manfaat Teoretis**

Penelitian ini dapat bermanfaat untuk acuan penelitian selanjutnya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan sekaligus mengonfirmasi teori *stakeholder* dan teori agensi.

##### **2. Manfaat Praktis**

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan perusahaan untuk mengembangkan kinerja perusahaan di tahun berikutnya.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk menggambarkan struktur penulisan dalam penelitian ini agar alur dan isi penelitian dapat dipahami dengan mudah.

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini membahas terkait latar belakang yang menjelaskan alasan yang mendukung kinerja keuangan serta menjelaskan fakta dari fenomena kinerja keuangan perusahaan properti dan *real estate*, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan yang menjelaskan isi dari masing-masing bab.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas terkait penelitian terdahulu yang menjadi dasar pembandingan dalam penelitian yang dilakukan saat ini, landasan teori yang menjelaskan tentang teori yang digunakan serta penjelasan masing-masing

variabel, hubungan antar variabel independen dengan dependen, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang rancangan penelitian yang menjelaskan jenis penelitian yang akan dilakukan, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel serta teknik pengambilan sampel, data serta metode pengumpulan data, dan teknik analisis data.

### **BAB IV GAMBARAN SUBJEK PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan terkait gambaran subjek penelitian yang berisi tentang populasi serta sampel penelitian yang digunakan. Kemudian, menjelaskan analisis hasil data yang terdiri dari analisis deskriptif, analisis regresi linear berganda, dan pengujian hipotesis. Selain itu juga, bab ini menjelaskan pembahasan yang berisi penalaran dari hasil analisis data penelitian.

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan, keterbatasan yang dalam penelitian ini, dan saran yang diberikan untuk penelitian selanjutnya.