

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia saat ini sedang berkembang, dan sektor *property* dan *real estate* menjadi salah satu komponen yang turut berkontribusi pada perkembangan ekonomi. Perusahaan-perusahaan di bidang *property* dan *real estate* memiliki dampak signifikan pada dinamika ekonomi suatu negara, khususnya bagi negara-negara berkembang seperti Indonesia. Investasi di sektor ini umumnya bersifat jangka panjang dan diyakini akan berkembang sejalan dengan pertumbuhan ekonomi secara menyeluruh. Sebagai salah satu opsi investasi yang paling menjanjikan, bisnis di sektor ini dianggap memiliki potensi keuntungan yang besar, diperkuat oleh keyakinan bahwa sektor ini akan terus tumbuh setiap tahunnya. Selain itu, sektor properti dan real estate juga menjadi indikator kunci dalam mengukur kesehatan ekonomi suatu negara, menunjukkan tanda-tanda positif melalui peningkatan partisipasi perusahaan dalam sektor ini, yang mencerminkan perkembangan ekonomi yang baik di Indonesia (Parida, 2019).

Perkembangan ekonomi saat ini berlangsung dengan cepat dalam era globalisasi. Kompetisi bisnis menjadi semakin intens, dengan setiap perusahaan bertujuan untuk meraih keuntungan. Perusahaan publik secara konsisten mengevaluasi kinerjanya dan melakukan perbaikan guna menjaga daya saing. Salah satu faktor utama dalam hal ini adalah kinerja keuangan, yang digunakan sebagai tolok ukur untuk menilai sejauh mana kesuksesan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Kinerja keuangan suatu perusahaan dapat mencerminkan tingkat

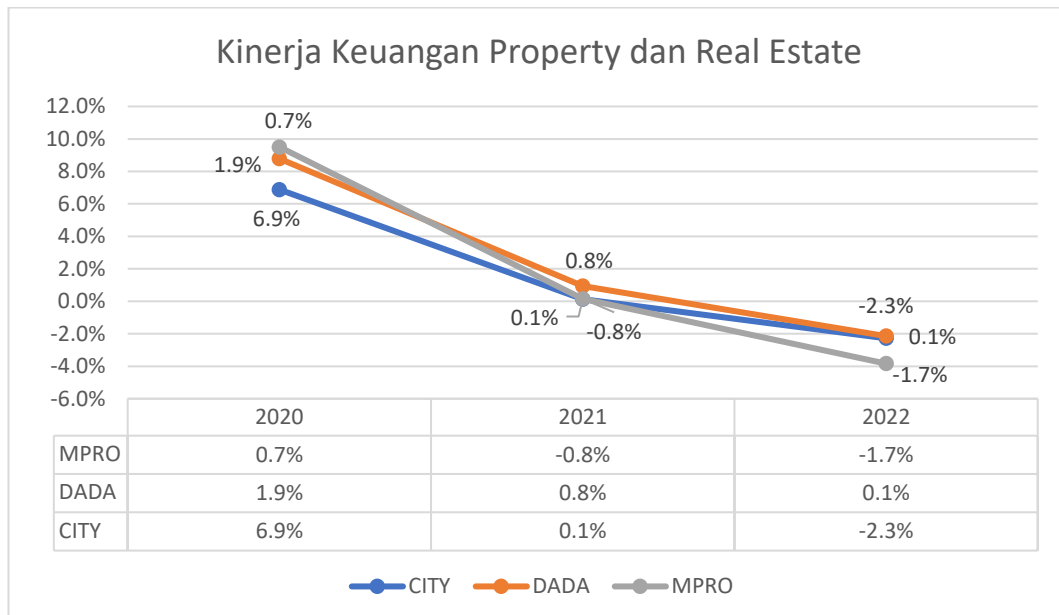
keberhasilannya (Oktaviyana *et al.*, 2023). Perusahaan yang menunjukkan kinerja yang unggul memiliki potensi lebih besar untuk memaksimalkan laba atau keuntungan, sehingga dapat meningkatkan pengembalian investasi bagi para investor yang membuat pihak luar tertarik untuk berinvestasi di perusahaan tersebut (Ningsih *et al.*, 2021). Dana yang diperoleh dari investor atau pihak eksternal dapat dialokasikan untuk biaya operasional perusahaan. Salah satu cara untuk menilai kinerja perusahaan adalah melalui analisis rasio keuangan.

Kinerja mencerminkan prestasi yang telah diraih oleh perusahaan dalam menjalankan operasionalnya, termasuk aspek keuangan, pemasaran, penghimpunan serta penyaluran dana, teknologi, dan sumber daya manusia. Kinerja keuangan pada dasarnya adalah gambaran dari sejauh mana suatu kegiatan telah berhasil dalam mencapai tujuan perusahaan (Aziizah *et al.*, 2022). Kinerja keuangan perusahaan di sektor *property* dan *real estate* dapat mencakup berbagai aspek, seperti pertumbuhan pendapatan, profitabilitas, efisiensi operasional, pengelolaan hutang, arus kas, dan nilai pasar perusahaan. Perusahaan-perusahaan di sektor *property* dan *real estate* perlu mengukur dan memantau kinerja keuangan mereka secara berkelanjutan untuk memastikan kelangsungan bisnis, mendapatkan keuntungan yang stabil, dan memenuhi harapan para pemangku kepentingan seperti pemilik, investor, dan kreditor.

Pengukuran kinerja keuangan dilakukan untuk mengetahui tingkat likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan stabilitas perusahaan (Munawir, 2014:31). Hal ini membantu mengevaluasi pengelolaan aset perusahaan oleh manajemen. Manajemen perusahaan bertanggung jawab untuk mengevaluasi dan meningkatkan

kinerja keuangan yang tidak sehat. Analisis kinerja keuangan dilakukan untuk memeriksa sejauh mana perusahaan menerapkan prinsip-prinsip keuangan yang baik dan benar (Kemala Dewi et al., 2021). Dalam melakukan evaluasi terhadap kondisi keuangan suatu perusahaan, rasio keuangan digunakan sebagai acuan untuk membandingkan dan menilai angka-angka yang terdapat dalam laporan keuangan perusahaan. Rasio yang digunakan adalah ROA (*Return on Asset*). ROA adalah indikator efisiensi yang menunjukkan seberapa baik manajemen memanfaatkan aset perusahaan dalam menciptakan profitabilitas (Januarty, 2019). ROA digunakan karena dapat menggambarkan kepentingan pemegang saham. Menurut (Partiwi & Herawati, 2022) semakin tinggi ROA, maka semakin baik kinerja keuangan perusahaan tersebut. Investor cenderung lebih menyukai perusahaan yang menghasilkan keuntungan yang tinggi karena memiliki tingkat pengembalian yang lebih baik.

Untuk meningkatkan reputasi perusahaan, perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia perlu berupaya meningkatkan kinerja mereka. Salah satu cara untuk mencapai hal ini adalah dengan mempertahankan kepercayaan dari pihak yang memberikan dana, baik itu pemegang saham internal maupun masyarakat umum. Berikut ini, disajikan data kinerja keuangan berupa tabel *Return on Asset* (ROA) untuk beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2022.



Sumber: Data diolah dari BEI 2023

Gambar 1. 1

#### Grafik Kinerja Keuangan Perusahaan Property dan Real Estate

Berdasarkan gambar 1.1 data dari perusahaan Natura City Developments Tbk. (CITY), Diamond Citra Propertindo Tbk (DADA), dan Maha Properti Indonesia Tbk. (MPRO) menunjukkan penurunan pada tahun 2020-2022. Pada tahun 2020 perusahaan Diamond Citra Propertindo Tbk (DADA) mengalami penurunan kinerja keuangan sebesar 1,9%, lalu tahun 2021 mengalami penurunan sebesar 0,8% serta pada tahun 2023 mengalami penurunan sebesar 0,1%.

Penyebab naik turunnya ROA adalah laba yang tidak stabil, serta penurunan pada perputaran total aset. Penurunan ini menunjukkan bahwa semakin tidak efektifnya perusahaan dalam mengelola aset untuk menghasilkan laba. Dalam upaya mencapai kinerja keuangan yang optimal, prinsip memaksimalkan laba perusahaan tidak lagi menjadi satu-satunya faktor yang penting.

Perusahaan harus siap menghadapi persaingan di dunia bisnis, termasuk dengan meningkatkan kinerja keuangan. Pengukuran kinerja keuangan dilakukan melalui analisis data keuangan dari laporan keuangan perusahaan. Penting bagi perusahaan untuk mempertimbangkan faktor-faktor yang dapat memengaruhi kinerja keuangan sebagai dasar penentu komposisinya. Sebelumnya, telah dilakukan berbagai penelitian mengenai kinerja keuangan, dan hasilnya bervariasi.

Beberapa faktor yang dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan antara lain ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan mencerminkan besar kecilnya ukuran suatu perusahaan, yang tercermin dalam total aset, volume penjualan, rata-rata total penjualan, dan rata-rata total aset. Ukuran perusahaan dapat diukur berdasarkan jumlah total aset atau pendapatan bersih yang mencerminkan besar kecilnya perusahaan tersebut (Heri, 2017:12). Ukuran perusahaan merupakan hal yang penting dalam proses pembuatan laporan keuangan. Semakin besar ukuran suatu perusahaan akan memudahkan perusahaan dalam memperoleh sumber dana, baik dari dalam maupun luar perusahaan (Oktaviyana et al., 2023). Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Oktaviyana *et al.*, (2023), Aziizah *et al.*, (2022), Partiwati & Herawati, (2022), Januarty, (2019), dan Kibet Alex & Ngaba, (2018) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Sementara itu dalam penelitian Muarifah & Mujiyati, (2023), Mardaningsih *et al.*, (2021) dan Kurniawati *et al.*, (2020) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Adapun faktor yang dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan ialah *leverage*. *Leverage* merupakan indikator yang menunjukkan seberapa besar aset

perusahaan dibiayai oleh utang (Kasmir, 2018:151) . *Leverage* merupakan upaya untuk meningkatkan laba usaha dan dapat memberikan petunjuk terhadap perilaku manajer dalam manajemen laba (Kemala Dewi et al., 2021). Semakin tinggi utang suatu perusahaan, semakin besar peluang bagi manajer untuk menggunakan metode akuntansi yang dapat meningkatkan laba. Tingkat leverage yang tinggi juga membawa risiko yang lebih besar, yang dapat mendorong investor untuk menuntut return yang lebih tinggi. *Leverage* keuangan mencerminkan sejauh mana utang diterapkan dalam struktur modal perusahaan. Analisis *leverage* diperlukan untuk memastikan penanganan dana sesuai dengan kebijakan dan tujuan perusahaan, karena penanganan yang kurang baik dapat memicu praktik manajemen laba (Kemala Dewi et al., 2021). Selain itu, *leverage* juga dapat dilihat dari perbandingan total kewajiban dengan total aset, mencerminkan proporsi penggunaan utang dalam mendukung investasi dan memiliki dampak pada tingkat risiko serta keuntungan yang diinginkan oleh investor. Tingkat *leverage* perusahaan mempengaruhi resiko yang akan dihadapi investor dan semakin tinggi nilai *leverage*, semakin besar resiko dan investor akan meminta tingkat keuntungan yang lebih tinggi (Kemala Dewi et al., 2021). Hasil penelitian terdahulu seperti penelitian yang dilakukan oleh Oktaviyana *et al.*, (2023), Partiwi & Herawati, (2022), Mardaningsih *et al.*, (2021), dan Kemala Dewi *et al.*, (2021) menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Hal ini berbanding terbalik dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Aziizah *et al.*, (2022) menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Faktor yang dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan selanjutnya ialah kepemilikan manajerial. Kepemilikan manajerial mengacu pada kepemilikan saham dalam perusahaan terbuka yang dimiliki oleh pihak manajemen yang terlibat secara langsung dalam perusahaan, seperti komisaris, direktur, dan manajemen (Kasmir, 2016:204). Keterlibatan manajer dalam kepemilikan saham di perusahaan akan mendorong mereka untuk bertindak secara berhati-hati, karena manajer akan merasakan dampak langsung dari keputusan yang mereka ambil (Aziizah et al., 2022). Penelitian terdahulu yang dilakukan Januarty, (2019) dan Saidu & Gidado, (2018) menyatakan kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Hal ini berbanding terbalik dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Muarifah & Mujiyati, (2023) dan Aziizah *et al.*, (2022) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Teori yang digunakan pada penelitian ini adalah teori *agency*. Teori agensi adalah teori yang menjelaskan mengenai pemilik perusahaan (pemegang saham) memberikan otoritas kepada manajemen perusahaan untuk menjalankan operasional sesuai dengan perjanjian kontrak yang telah disetujui (Supriyono, 2018:63). Teori keagenan menjelaskan hubungan antara pemilik (prinsipal) dan agen (manajer) dalam suatu perusahaan di mana terdapat kepentingan yang mungkin tidak selaras antara keduanya. Konflik keagenan dapat timbul akibat adanya informasi asimetris, motivasi yang berbeda, dan pemisahan kepemilikan dan pengendalian perusahaan.

Konsep keagenan digunakan untuk memahami bagaimana ukuran perusahaan, *leverage*, dan struktur kepemilikan dapat mempengaruhi kinerja keuangan

perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Konflik keagenan dapat muncul antara pemilik dan manajer dalam mengambil keputusan finansial dan operasional yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Dengan menggunakan konsep keagenan dapat diidentifikasi bagaimana pemegang saham (prinsipal) dapat mengurangi konflik keagenan dan mendorong manajer (agen) untuk mengambil keputusan yang menguntungkan bagi kinerja keuangan perusahaan sektor properti.

Dalam penelitian sebelumnya, terdapat beragam hasil yang berbeda yang ditemukan oleh berbagai peneliti. Fenomena ini mencerminkan adanya perbedaan atau kesenjangan dalam hasil penelitian sebelumnya, yang menjadikan pentingnya dilakukan penelitian kembali. Dengan merujuk pada penelitian-penelitian sebelumnya tersebut, penulis bertujuan untuk mengevaluasi dampak ukuran perusahaan, *leverage*, dan struktur kepemilikan dalam perusahaan *property* dan *real estate* terhadap peningkatan kinerja keuangan. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul "Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, dan Struktur Kepemilikan Terhadap Kinerja Keuangan"

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
3. Apakah kepemilikan manajerial perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan?



### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan
2. Mengetahui pengaruh *leverage* terhadap kinerja keuangan
3. Mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap kinerja keuangan

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Pada penelitian ini diharapkan memiliki manfaat diantara lain:

1. Penelitian ini dapat memberikan pemahaman tentang faktor-faktor apa saja yang dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan properti.
2. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para investor dan manajemen perusahaan dalam mengambil keputusan investasi dan strategi bisnis.
3. Dalam jangka panjang, penelitian ini dapat membantu meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan perusahaan *property* dan *real estate*. Dengan mengetahui faktor-faktor yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan, manajemen perusahaan dapat mengambil keputusan yang lebih baik dalam mengoptimalkan kinerja keuangan perusahaan dan memaksimalkan nilai perusahaan.

## **1.5 Sistematika Penulisan Skripsi**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan menjelaskan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan diuraikan mengenai teori, hasil penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini berisikan penjelasan mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data serta teknik analisis data.

### **BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Pada bab ini berisikan penjelasan mengenai gambaran subyek penelitian, analisis data, dan pembahasan.

### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini berisikan penjelasan kesimpulan, keterbatasan penelitian, dan saran.