

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kinerja keuangan adalah suatu informasi keuangan perusahaan dalam periode waktu tertentu sebagai capaian dari keberhasilan perusahaan dalam mengatur keuangan. Informasi tentang kinerja keuangan sangat membantu para investor untuk membuat suatu keputusan yang baik. Dan entitas bisnis berupaya untuk tetap bersaing dengan melakukan perbaikan dan mengevaluasi kinerjanya. Kinerja keuangan menjadi salah satu faktor yang penting karena kinerja keuangan menjadi salah satu alat untuk mengukur keberhasilan suatu perusahaan dalam menghasilkan keuntungan.

Persaingan bisnis makin berkembang pada era globalisasi yang makin modern dan mendunia, industri properti dan real estate menjadi salah satu sektor ekonomi yang memiliki peran strategis dalam pembangunan infrastruktur dan pertumbuhan ekonomi global. Secara global, sektor ini berkontribusi signifikan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) dunia, dengan nilai pasar properti mencapai sekitar 280 triliun dolar AS pada tahun 2022, (Global properti Guide, 2023). Industri real estate tidak hanya melibatkan pembangunan fisik seperti perumahan, perkantoran, dan pusat perbelanjaan, tetapi juga mencakup aspek investasi, pengelolaan aset, dan pengembangan lahan. Pertumbuhan sektor ini didorong oleh urbanisasi, peningkatan populasi dan permintaan hunian yang berkualitas, terutama di negara-negara berkembang. Namun, sektor ini rentan terhadap fluktuasi ekonomi, seperti kenaikan suku bunga, inflasi, dan krisis finansial, yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

Industri properti dan real estate di Indonesia juga menunjukkan dinamika yang signifikan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Indonesia, kontribusi sektor *Property* terhadap PDB nasional mencapai sekitar 15-20% pada periode 2018-2022, dengan nilai investasi properti mencapai 1.200 triliun rupiah pada tahun 2022 (BPS, 2023). Hal ini didukung oleh program pemerintah seperti pembangunan infrastruktur tol, bandara, dan kawasan ekonomi khusus, serta peningkatan daya beli masyarakat kelas menengah. Namun, pada tahun 2020-2023, penjualan properti menurun sebesar 25% (OJK, 2023).

Pada akhir tahun 2022, terdapat sekitar 50 perusahaan Properti dan real estate yang tercatat di BEI, dengan total aset gabungan mencapai 1.500 triliun rupiah, modal sendiri sekitar 700 triliun rupiah, laba bersih agregat 50 triliun rupiah, dan saham yang dibagikan mencapai 20 triliun rupiah (Laporan Tahunan IDX, 2023). Data ini menunjukkan skala operasi yang besar, namun juga menyoroti risiko keuangan seperti tingginya rasio hutang yang dapat mempengaruhi solvabilitas perusahaan.

Kinerja keuangan merupakan gambaran asli ekonomi yang mampu diraih oleh perusahaan pada waktu tertentu melalui aktivitas-aktivitas perusahaan. Aktivitas-aktivitas ini dicatat dan dirangkum menjadi sebuah informasi yang dapat digunakan sebagai media untuk melaporkan keadaan dan posisi perusahaan pada pihak yang berkepentingann, terutama pada pihak kreditur, investor, dan manajemen perusahaan itu sendiri (Amintuzzahra, 2010). Pengukuran kinerja keuangan perusahaan wajib didasarkan pada laporan keuangan yang diterbitkan serta cocok dengan prinsip akuntansi yang berlaku universal. Menurut Sueb dan

Keraf (2012), tingkat laba yang terus meningkat mencapai keuntungan maksimum merupakan indikator yang baik untuk kinerja keuangan sebuah perusahaan, kinerja keuangan diposisikan selaku penentu keberlangsungan perusahaan.

Berdasarkan data BEI tahun 2023, terdapat 55 perusahaan yang terdaftar di sektor properti dan real estate. Tren keuangan dari perusahaan-perusahaan ini dapat dilihat dari laporan keuangan tahunan OJK dan BEI, yang menunjukkan pertumbuhan yang dinamis:

Tabel 1 1 Beberapa Pos dari Laporan Keuangan

Kode Perusahaan	Tahun	Modal	Total Hutang	Total Aset	Laba	Saham yang beredar
CTRA	2023	22.624.716	21.490.499	44.115.215	1.909.025	7.655.126.330
	2024	24.615.330	22.407.372	47.022.702	2.327.968	7.655.126.330
PWON	2023	22.795.334.366	9.915.452.617	32.710.786.983	2.381.869.254	61.675.671.883
	2024	24.741.997.338	10.629.087.811	35.371.085.149	2.421.707.853	61.675.671.883
LPKR	2023	19.606.431	29.964.393	49.570.824	653.699	70.898.018.369
	2024	53.783.859	22.836.790	53.783.859	18.727.125	70.898.018.369
MTLA	2023	5.149.142	2.071.569	7.220.711	492.910	7.655.126.330
	2024	5.589.905	1.845.588	7.435.493	530.017	7.655.126.330
JSPT	2023	2.637.799.015	3.636.019.700	6.273.818.715	234.729.712	2.318.736.000
	2024	2.926.734.780	3.531.109.991	6.457.844.771	310.415.108	2.318.736.000
PPRO	2023	3.286.763.595.781	16.406.624.892.866	19.693.388.488.647	-1.284.104.623.778	61.675.671.883
	2024	2.196.233.342.175	16.045.902.179.122	18.242.135.521.297	-1.090.530.253.606	61.675.671.883
MORE	2023	3.603.208.292.532	411.372.974.666	4.014.581.267.198	-164.441.180.567	2.450.211.000
	2024	3.467.561.882.400	554.111.567.130	4.021.673.449.530	-146.977.405.459	2.450.211.000

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dilihat bahwa terdapat beberapa perusahaan yang masih menunjukkan penurunan kinerja, dilihat dari laba bersih sehingga dapat diukur kembali kinerja dari beberapa perusahaan *Real Estate* untuk melihat kinerja keuangannya secara lebih spesifik.

Kinerja keuangan perusahaan Properti dan *Real Estate* sering diukur melalui rasio-rasio keuangan yang mencerminkan rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan rasio pasar. Rasio Profitabilitas, misalnya, dapat dinilai melalui *Return on Assets* (ROA) dan *Return on Equity* (ROE), dan *Net Profit Margin* (NPM) yang menunjukkan efisiensi penggunaan aset dan modal untuk menghasilkan laba. Rasio Rasio Likuiditas diukur dengan *Current Ratio*,

Quick Ratio dan *Cash Ratio* yang mengindikasikan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek. Rasio Solvabilitas dievaluasi melalui *Debt to Equity Ratio*, *Debt Ratio*, *Interest Coverage Ratio*, yang menunjukkan proporsi hutang terhadap modal sendiri. Aktivitas diperiksa dengan *Assets Turnover Ratio*, *Inventory Turnover Ratio*, *Receivables Turnover Ratio*, *Working Capital Turnover Ratio*, yang mengukur efisiensi penggunaan aset untuk menghasilkan pendapatan. Sementara itu, Rasio Pasar seperti *Price to Earnings*, *Price to Book Value*, *Price/Earning to Growth*, dan *Price to sales*, yang mencerminkan ekspektasi investor terhadap kinerja masa depan perusahaan.

Pada penelitian sebelumnya telah memberikan dasar teoritis untuk analisis kinerja keuangan diberbagai sektor. Beberapa penelitian telah dilakukan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan di Indonesia dengan fokus pada sektor manufaktur, Properti dan real estate diantaranya, (Nainggolan, I. P. M. & Pratiwi, M. W., 2017), dalam penelitian ini mengidentifikasi bahwa faktor-faktor seperti rasio leverage, ukuran perusahaan, dan profitabilitas memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan. Temuan empiris menunjukkan bahwa peningkatan leverage cenderung menurunkan kinerja keuangan, sementara ukuran perusahaan yang lebih besar korelasi positif dengan peningkatan profitabilitas.

Leidy Y Kawengian, Henny S Tarore, dan Dantje Keles (2018), dalam penelitian ini menemukan bahwa faktor-faktor seperti efisiensi operasional, likuiditas, dan investasi dalam teknologi mempengaruhi kinerja keuangan secara positif. Analisis regresi menunjukkan bahwa peningkatan efisiensi

operasional berkontribusi signifikan terhadap peningkatan Return on Assets (ROA), sedangkan likuiditas yang tinggi membantu mengurangi resiko keuangan.

(Ardhana et al., 2024) Syahril Effendi dan Argo Putra Prima (2023), dalam penelitian ini mengungkapkan bahwa variabel seperti tingkat inflasi, struktur modal, dan produktivitas tenaga kerja secara signifikan mempengaruhi kinerja keuangan. Temuan menunjukkan bahwa struktur modal yang seimbang meningkatkan profitabilitas, sementara inflasi tinggi cenderung menekan kinerja

(Sriwiyanti et al., 2021), dalam penelitian ini menemukan bahwa faktor-faktor seperti pertumbuhan ekonomi, tingkat suku bunga, dan nilai aset memainkan peran kunci dalam kinerja keuangan. Analisis statistik menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi positif berkorelasi dengan peningkatan return on equity (ROE), sedangkan fluktuasi suku bunga mempengaruhi likuiditas.

(Natasha & Surjadi, 2023), dalam penelitian ini menemukan bahwa faktor-faktor seperti inovasi produk, biaya produksi, dan akses ke pasar internasional signifikan mempengaruhi kinerja keuangan. Temuan empiris melalui model regresi linier berganda menunjukkan bahwa inovasi produk meningkatkan profitabilitas, sementara biaya produksi yang tinggi menurunkan efisiensi.

Penelitian terdahulu tentang faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan di Indonesia, khususnya di sektor manufaktur, Properti dan real estate, telah memberikan kontribusi signifikan dalam mengidentifikasi

variabel-variabel kunci seperti leverage, ukuran perusahaan, profitabilitas, efisiensi operasional, likuiditas, investasi teknologi, inflasi, struktur modal, produktivitas tenaga kerja, pertumbuhan ekonomi, suku bunga, nilai aset, inovasi produk, biaya produksi, dan akses pasar internasional (Nainggolan & Pratiwi, 2017; Kawengian et al., 2018; Effendi & Prima, 2023; Sriwiyanti et al., 2021; Natasha & Surjadi, 2024). Namun, terdapat celah penelitian yang mencolok. Secara spesifik, penelitian sebelumnya cenderung memfokuskan pada variabel-variabel terpisah atau kombinasi terbatas, tanpa integritas komprehensif terhadap indikator keuangan utama seperti profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan rasio pasar sebagai prediktor holistik terhadap kinerja keuangan. Misalnya, Nainggolan dan Pratiwi (2017) menekankan leverage dan ukuran perusahaan, tetapi mengabaikan rasio pasar dan aktivitas; Kawengian et al. (2018) menyoroti efisiensi operasional dan likuiditas, namun tidak mengintegritaskan solvabilitas dan profitabilitas secara simultan; Effendi dan Prima (2023) serta Sriwiyanti et al. (2021) membahas struktur modal dan pertumbuhan ekonomi, tetapi tidak mencakup rasio pasar; sedangkan Natasha dan Surjadi (2024) fokus pada inovasi produk dan biaya produksi, tanpa mempertimbangkan solvabilitas dan aktivitas. Dengan demikian, belum ada penelitian yang secara sistematis menganalisis interaksi antara kelima variabel tersebut dalam konteks kinerja keuangan perusahaan Indonesia, sehingga meninggalkan celah dalam pemahaman tentang bagaimana indikator-indikator ini saling berkontribusi terhadap pengukuran kinerja yang lebih akurat, terutama di era volatilitas ekonomi pasca-pandemi.

Penelitian ini penting untuk dilakukan karena mengisi celah tersebut dengan mengintegritaskan rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan rasio pasar sebagai prediktor terhadap kinerja keuangan perusahaan pada sektor Properti dan real estate. Pendekatan ini memeungkan analisis yang lebih holistik dan multidimensi, yang belum sepenuhnya dieksplorasi dalam penelitian terdahulu, sehingga dapat memberikan wawasan empiris baru tentang mekanisme interaksi antarvariabel dalam konteks ekonomi Indonesia yang dinamis.

Berdasarkan uraian di atas mendorong penulis untuk mengangkat judul penelitian **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2023-2024”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui faktor-yang mempengaruhi kinerja keuangan pada perusahaan Properti dan *real estate*.
2. Mengetahui dan menganalisis pengaruh faktor-faktor tersebut pada kinerja keuangan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*.

1.4 Manfaat penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis: sebagai referensi dan kontribusi literatur dalam bidang manajemen keuangan, khususnya yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate*
2. Manfaat Praktis: bagi manajemen perusahaan, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan strategis guna meningkatkan kinerja keuangan.