

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

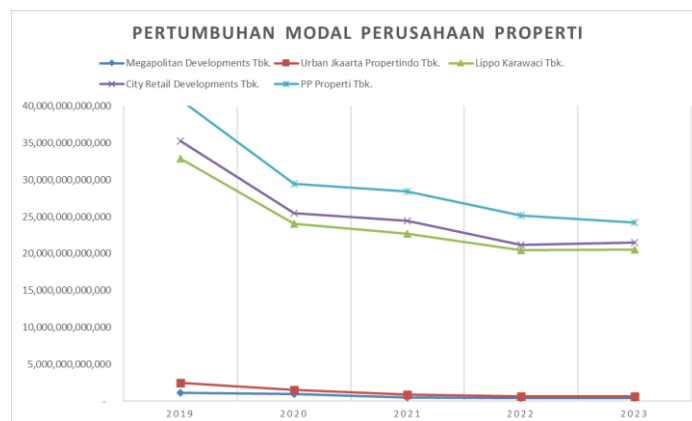
Seiring dengan pesatnya pertumbuhan ekonomi Indonesia yang diimbangi dengan kemajuan teknologi, hal itu berdampak pada sektor bisnis. Akibat dari kondisi ini, banyak perusahaan yang didirikan dan menjadi saling berkompetisi karena banyaknya perusahaan yang bergerak dalam bidang yang sama. Perusahaan tidak hanya harus memiliki kemampuan untuk bersaing untuk menarik perhatian publik yang lebih besar, tetapi mereka juga harus memiliki kemampuan untuk mengelola data tentang kinerja keuangan mereka dan memiliki rencana untuk memaksimalkan kinerja seluruh kegiatan operasional mereka.

Setiap perusahaan memiliki tujuan yang ingin dicapai, yaitu menghasilkan keuntungan yang paling tinggi sehingga perusahaan dapat bertahan, menjaga kesejahteraan karyawannya, dan terus berkembang. Kemampuan bisnis untuk menghasilkan keuntungan harus sejalan dengan daya beli dan permintaan pasar. Perusahaan harus memiliki kinerja keuangan yang sehat dan efisien jika ingin memperoleh keuntungan atau laba. Laporan keuangan yang dilaporkan setiap akhir periode sebagai laporan pertanggung jawaban atas pengelolaan perusahaan merupakan bentuk informasi yang dapat digunakan untuk mengetahui kondisi keuangan dan kemajuan perusahaan (Anggraeni et al., 2020).

Sub-sektor Properti dan Real Estate di Indonesia memiliki peran strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional. Sebagai salah satu kontributor utama pada sektor riil, sub-sektor ini memiliki hubungan erat dengan pembangunan infrastruktur, penciptaan lapangan kerja, dan pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat. Perusahaan properti dan real estate cenderung mengalami perkembangan yang sangat pesat serta meningkat setiap

tahunnya. Pada tahun 2023 perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI menjadi sebanyak sebanyak 90 perusahaan.

Salah satu hal penting dalam menilai kinerja keuangan perusahaan adalah modal atau *equity*, yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menopang operasional dan mendukung pertumbuhan penjualan. Dalam sub sektor properti dan real estate, modal yang kuat menjadi krusial mengingat sifat industri yang padat modal (*capital intensive*) serta siklus panjang dalam pengembangan proyek properti. Berikut data pertumbuhan modal 5 perusahaan properti selama 2019-2023 menunjukkan tren penurunan.



Gambar 1. 1 Grafik Modal Bersih PT. PP Properti

Sumber: Laporan keuangann, data diambil di BEI

Berdasarkan gambar 1, penurunan pertumbuhan jumlah modal pada 5 perusahaan properti dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia dari tahun 2019 hingga 2023 dialami oleh PT PP Property Tbk., salah satu perusahaan properti BUMN milik pemerintah mengalami penurunan sebesar 52% dari Rp. 5.547.443.814.988,- pada tahun 2019 menjadi Rp. 2.688.921.261.282,- di tahun 2023. Kemudian PT. City Retail Development Tbk., turun sebesar 60% dari Rp. 2.452.843.002.806,- pada tahun 2019 menjadi Rp. 985.436.576.968,- di tahun 2023 dan PT. Lippo Karawaci Tbk., turun sebesar 34% dari Rp. 30.315.999.000.000,- pada tahun 2019 menjadi Rp. 19.892.708.000.000 di tahun 2023. Salah satu indikasi adanya tantangan besar

yang dihadapi perusahaan, seperti tekanan akibat masalah global, menurunnya daya beli masyarakat terhadap properti, serta ketidakpastian ekonomi global. Penurunan ini dapat berpengaruh terhadap kemampuan perusahaan dalam mendanai proyek baru, memperluas penjualan, dan menjaga stabilitas kinerja keuangan.

Penurunan modal dapat mengurangi kapasitas perusahaan untuk menginvestasikan modal baru dalam pembangunan proyek properti. Akibatnya, potensi pertumbuhan penjualan pun menurun, terutama dalam kondisi daya beli masyarakat yang melemah. Modal yang menurun juga berdampak pada struktur keuangan perusahaan, menghambat pertumbuhan kinerja keuangan yang berpotensi menekan profitabilitas. Kondisi ini dapat mengurangi kepercayaan investor terhadap saham perusahaan, mengakibatkan fluktuasi harga saham di pasar modal.

Dalam sub sektor properti dan real estate, modal yang sehat menjadi indikator daya tahan perusahaan dalam menghadapi tekanan eksternal. Penurunan equity PT. PP Property, Tbk dapat menjadi representasi tantangan serupa yang dihadapi oleh perusahaan-perusahaan lain di sektor ini, terutama dalam mempertahankan pertumbuhan di tengah ketidakpastian pasar.

Pertumbuhan penjualan mencerminkan kemampuan perusahaan dalam meningkatkan pendapatan dari aktivitas inti bisnisnya. Dalam konteks properti, pertumbuhan penjualan sangat bergantung pada permintaan pasar, daya beli konsumen, serta efektivitas strategi pemasaran dan distribusi. Dan sebaliknya jika penjualan menurun, maka semakin menurun keuntungan yang diterima perusahaan dan hal tersebut berdampak kerugian perusahaan. Penurunan daya beli masyarakat selama pandemi menjadi tantangan besar bagi perusahaan properti. Namun, pemulihan ekonomi dan peningkatan permintaan di tahun-tahun berikutnya memberikan peluang bagi perusahaan untuk memperbaiki kinerja penjualan mereka. Hal tersebut didukung oleh peneliti terdahulu yang menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap kinerja

keuangan. Menurut Putri & Wuryani (2015), menyatakan bahwa modal kerja dan pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap kinerja keuangan, senada dengan Fransisca (2019), Sandra (2020) yang menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan. Penelitian yang dilakukan oleh Kaptiana dan Asandimitra (2018) menunjukkan bahwa struktur modal, risiko bisnis, dan pertumbuhan penjualan secara simultan berpengaruh terhadap ROE. Peningkatan struktur modal dan risiko bisnis dapat berdampak negatif pada kinerja keuangan perusahaan.

Ukuran perusahaan juga menjadi faktor penting dalam menghadapi krisis. Ukuran perusahaan sering dianggap mencerminkan kapasitas operasional dan daya saing. Perusahaan besar cenderung memiliki akses yang lebih baik terhadap pendanaan, sumber daya manusia, dan teknologi. Ukuran perusahaan adalah cerminan dari total aktiva yang dimiliki suatu perusahaan (Anandamaya & Hermanto, 2021). Jumlah total aktiva, jumlah penjualan, tingkat penjualan rata-rata, dan total aktiva dapat menunjukkan seberapa besar atau kecil suatu perusahaan. Perusahaan yang lebih besar ukurannya lebih menarik bagi investor karena lebih banyak kegiatan operasional yang dilakukan oleh perusahaan dan lebih banyak komplikasi dalam perputaran uang, yang pada gilirannya dapat meningkatkan laba perusahaan. Hasil penelitian (Anandamaya & Hermanto, 2021) menunjukkan bahwa ukuran bisnis memiliki dampak positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan. Perusahaan yang lebih besar cenderung memiliki akses lebih baik terhadap sumber daya, termasuk modal bersih, yang memungkinkan mereka untuk beradaptasi lebih cepat dan memanfaatkan peluang pasar selama pemulihan ekonomi pada 2022-2023. Dalam kondisi pandemi, perusahaan besar mungkin memiliki kemampuan lebih baik untuk bertahan dibandingkan perusahaan kecil. Namun, ukuran perusahaan juga dapat menjadi tantangan jika tidak diimbangi dengan efisiensi operasional. Hal ini berbeda dengan penelitian oleh Sesa et al. (2021) bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap *Return on Equity* (ROE). Semakin besar ukuran perusahaan, semakin rendah kinerja keuangannya. Hal

ini dikarenakan ukuran perusahaan yang besar belum tentu didukung dengan pengelolaan yang baik.

Modal bersih adalah indikator penting dalam menilai kemampuan perusahaan untuk menjalankan operasionalnya tanpa bergantung sepenuhnya pada utang. Modal bersih yang kuat memberikan fleksibilitas dalam menghadapi tantangan dan mengambil peluang yang ada dalam konteks pemulihan pasca-pandemi, modal bersih menjadi faktor krusial yang menentukan kemampuan perusahaan untuk kembali bangkit dan bersaing di pasar.

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi kontribusi masing-masing variabel tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung, terhadap kinerja keuangan perusahaan yang diukur melalui ROE. Dengan menggunakan data dari perusahaan sub-sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2019-2023, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang komprehensif tentang faktor-faktor yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik mengambil penelitian dengan judul **"Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, dan Modal Bersih terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2019-2023"**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- b. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

- c. Bagaimana pengaruh modal bersih terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- d. Bagaimana pengaruh pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan modal bersih terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Subjek Penelitian :

Subjek penelitian adalah analisis tentang pengaruh beberapa faktor terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Ini mencakup variabel Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan, dan Modal Bersih.

b. Objek penelitian :

Objek penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan real estate. Penelitian ini akan melihat bagaimana faktor yang disebutkan pada subjek mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan ini.

c. Tempat Penelitian :

Tempat penelitian adalah perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi rumusan masalah yang telah diuraikan, adapun tujuan penelitian yang dilakukan yakni sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- c. Untuk menganalisis pengaruh modal bersih terhadap kinerja keuangan

pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- d. Untuk menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan modal bersih terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.5 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan penulisan ini dapat digunakan dan diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori, dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan mengenai pertumbuhan penjualan, leverage, ukuran perusahaan dan modal bersih terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019 - 2024.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan penulis pada bidang Manajemen khususnya pada bidang ekonomi dan bisnis, sebagai salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar sarjana program studi Manajemen dalam pendidikan tingkat strata satu pada IIB DARMAJAYA.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu masukan yang bermanfaat bagi pihak perusahaan dan sebagai bahan pertimbangan kemajuan perusahaan-perusahaan di masa mendatang.

3. Bagi Pihak Lain

Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan untuk meningkatkan atau memperluas pengetahuan dan sebagai bahan referensi yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

c. Manfaat dari Kebijakan

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kebijakan dan menjadi sumber referensi dan literatur yang nantinya dapat digunakan sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya dalam bidang manajemen keuangan yang mempelajari pengaruh pertumbuhan penjualan, leverage, ukuran perusahaan dan modal bersih terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sub sektor lain yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan didalam pemahaman proposal ini dibuat sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini yang didalamnya membahas tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Ruang Lingkup Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang mendukung penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yang berisi bahasan dasar dalam teori penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang Jenis Penelitian, Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, Populasi dan Sampel, Variabel Penelitian, Definisi Operasional Variabel, Uji Persyaratan Instrumen, Uji Persyaratan Analisis Data, Metode Analisis Data dan Pengujian Hipotesis

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, mendeskripsikan perusahaan yang dijadikan sampel, hasil uji prasyarat analisis data dan pembahasan atau hasil pengujian hipotesis dari penelitian yang dilakukan dengan pengolahan data yang digunakan untuk penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan tentang simpulan dari penelitian dan saran berdasarkan hasil penelitian.