

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan industri *real estate* di Indonesia semakin meningkat akhir-akhir ini, diperkirakan terus berlanjut sehingga menyebabkan tren permintaan *real estate* secara terus-menerus tanpa pernah berhenti. Hal ini selaras dengan peningkatan permintaan pembangunan apartemen dan perumahan pada kota-kota di Indonesia. Menurut *Asosiasi Real Estate (REI)*, industri *real estate* di Indonesia diperkirakan akan terus tumbuh, mungkin mencapai 20%–30% pada tahun-tahun mendatang (Wibawa, 2018).

Property merupakan salah satu bisnis yang mempunyai risiko rendah. Misalnya harga perumahan dari tahun ke tahun tidak pernah turun namun terus meningkat. Dalam melakukan investasi, seorang investor dapat menanamkan modalnya secara langsung (*silent investment*) di bidang *real estate* atau melalui saham perusahaan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Seseorang harus berhati-hati dalam mengambil keputusan investasi jika ingin berinvestasi melalui pasar saham (Wibawa, 2018). Hal pertama yang menjadi perhatian investor ketika memutuskan berapa banyak investor melakukan investasi ke perusahaan adalah kinerja keuangan perusahaan.

Kinerja keuangan merupakan gambaran kondisi keuangan suatu perusahaan yang telah dianalisis dengan menggunakan alat analisis keuangan sehingga dapat diketahui baik buruknya kondisi keuangan pada periode

rasio yang menunjukkan hasil dari penggunaan aset untuk menghasilkan keuntungan. Semakin tinggi nilai *return on assets* suatu perusahaan, semakin besar pula keuntungan yang dihasilkannya, sehingga posisi perusahaan akan lebih baik dalam penggunaan aset (Mandasari, 2021). Pencapaian kinerja keuangan sebuah perusahaan sangat dipengaruhi sekali oleh adanya kepemilikan khususnya kepemilikan institusional. Hubungan antara kepemilikan institusional dan kinerja keuangan berbanding lurus, saat kepemilikan institusional meningkat maka kinerja keuangan akan meningkat.

Kepemilikan institusional adalah kepemilikan saham pada akhir tahun yang dimiliki oleh lembaga hukum, lembaga keuangan non bank, institusi, yayasan, dan lembaga lainnya. Informasi kepemilikan institusional dapat ditemukan pada catatan atas laporan keuangan per tahunnya. Laporan keuangan konsolidasi medeskripsikan aspek ekonomi entitas yang berjalan secara mandiri akan tetapi masih dalam satu lingkup pengadilan. Struktur kepemilikan institusional menunjukkan komitmen setiap pemilik untuk memberikan posisi yang aman bagi perusahaan (Putri & Christiana, 2017). Selain kepemilikan institusional, kinerja keuangan juga dipengaruhi oleh variabel ukuran perusahaan.

Ukuran perusahaan merupakan suatu skala yang dikelompokkan berdasarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Perusahaan yang memiliki jumlah total aset yang besar dianggap sebagai perusahaan besar, perusahaan dengan total aset yang lebih kecil dianggap sebagai sedang, dan perusahaan dengan total aset yang lebih rendah dianggap sebagai kecil (Putri, 2017).

Ukuran perusahaan merupakan komponen penting dalam operasional perusahaan. Ukuran perusahaan mencerminkan besarnya penjualan yang diperoleh perusahaan. Penjualan atau *sales* adalah kegiatan pokok suatu perusahaan yang sangat berpengaruh bagi produktivitas perusahaan dan berkaitan dengan permainan industri. Selain kepemilikan institusional dan ukuran perusahaan, kinerja keuangan juga dipengaruhi oleh struktur modal.

Perusahaan seringkali menggunakan struktur modal untuk membiayai kegiatan operasional dan membeli aset bagi perusahaan. Struktur modal didefinisikan sebagai rasio hutang dan rasio ekuitas terhadap total modal perusahaan (Irawan & Kusuma, 2019). Keputusan struktur modal adalah salah satu fungsi penting bagi manajemen keuangan perusahaan, karena keputusan struktur modal bersama dengan keputusan investasi dan keputusannya dalam menjalankan kebijakan deviden yang mempunyai tujuan untuk mencapai nilai optimal bagi perusahaan. Dengan tercapainya nilai perusahaan yang optimal artinya terealisasinya kemakmuran secara umum. Struktur modal yang optimal menyeimbangkan risiko dan pengembalian (Umdiana & Claudia, 2020). Struktur modal dalam penelitian ini dinyatakan dalam *Rasio Debt to Equity* (DER).

Fenomena ekonomi Indonesia selama tahun 2018-2019 yang memicu kerugian pada sektor *real estate* antara lain yaitu menurunnya daya beli dari sektor rumah tangga, menurunnya peringkat daya saing Indonesia secara global menurut *World* Ekonomi Forum dalam laporan tahunan terbarunya indeks daya saing global report tahun 2019 dari posisi ke-45 menjadi ke-50 yang diduga dari

menurunnya tingkat kesehatan, kemampuan SDM, gaji, produktivitas (Yuniarsih & Permatasari, 2021). Pandemi *covid-19* merupakan salah satu kondisi yang menyebabkan terjadinya penurunan kondisi ekonomi di Indonesia. Kondisi ekonomi Indonesia seperti indeks harga saham gabungan, nilai tukar rupiah, tingkat inflasi, dan suku bunga akan terpengaruh oleh pandemic. Fenomena lain yaitu saat adanya wabah *covid-19* yang mana dalam beberapa tahun terakhir perusahaan mengalami perubahan lingkungan bisnis akibat penurunan kinerja keuangan. Sektor *property* menjadi indeks sektoral mengalami keterpukulan di tengah masa pandemi *covid-19* pada tahun 2020. Tercatat terjadi penurunan dalam kurun waktu kurang lebih 2 tahun.

Penelitian sebelumnya telah melakukan penelitian serupa dengan variabel-variabel tertentu. Penelitian milik Aini et al (2017) dengan judul “Pengaruh Kepemilikan Institusional, Proporsi Dewan Komisaris Independen, Komite Audit, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan *Leverage* terhadap Kinerja Keuangan” menyatakan bahwa kepemilikan institusional dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Hasil yang sejalan penelitian menurut (Hartati, 2020) dengan judul “Pengaruh Dewan Komisaris, Komite Audit dan Kepemilikan Institusional Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan” menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Hasil yang tidak sejalan dilakukan penelitian menurut (Kusbandiyah, 2020) dengan judul “Pengaruh Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial, Dewan Direksi dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan” menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Harsono & Pamungkas, (2020) dalam penelitiannya dengan judul “Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan” menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Hasil yang sejalan dilakukan penelitian menurut (Hariyati, 2021) dengan judul “Pengaruh *Corporate Governance* Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Sub-Sektor *Property* Dan *Real Estate*” menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Hasil yang sejalan juga penelitian menurut (Shanti, 2023) dengan judul “Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan, Dewan Direksi, Dan Kepemilikan Institusional Terhadap Kinerja Keuangan” menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Hasil yang tidak sejalan dilakukan penelitian menurut (Hartoyo, 2018) dengan judul “Hubungan *Current Ratio*, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan” menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Namun menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan.

Arisanti, (2020) dengan judul “Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan” menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan. Hasil penelitian yang sejalan dilakukan oleh (Pertiwi & Masitoh W, 2022) dengan judul “Pengaruh Likuiditas, *Leverage*, Dan Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan” menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh terhadap struktur modal. Hasil penelitian yang tidak sejalan dilakukan oleh (Sari et al., 2023) dengan judul

“Pengaruh *Good Corporate Governance*, Struktur Modal, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan” menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Alasan melakukan penelitian pada bidang *real estate*, dikarenakan bidang ini salah satu bidang yang penting dan memiliki pengaruh besar bagi pertumbuhan ekonomi serta dapat menarik dan mendorong kegiatan lain di bidang ekonomi. Selain itu, perusahaan pada sektor *real estate* merupakan produk investasi dengan jaminan tinggi karena nilai aset yang terus meningkat, harganya stabil, dan risikonya relatif rendah.

Ketidaksamaan hasil pada penelitian terdahulu yang mendorong peneliti saat ini untuk dilakukan penelitian kembali terkait kinerja keuangan. Hal yang mendasari diangkatnya penelitian mengenai topik ini yaitu kinerja keuangan perusahaan menjadi salah satu gambaran prestasi atau pencapaian perusahaan dalam mengelola asetnya, sehingga dapat melihat bagaimana kondisi suatu perusahaan. Berdasarkan fenomena dan penelitian terdahulu seperti yang dijelaskan sebelumnya, subjek penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2022 dengan judul **“Pengaruh Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Dalam BEI Tahun 2020-2022”**.

1.2 Batasan Masalah

Kepemilikan institusional berperan penting bagi perusahaan terutama untuk mengawasi kinerja keuangan perusahaan supaya tidak adanya *fraud* dan permasalahan pada perusahaan.

Adapun batasan masalah dalam penelitian sebagai berikut:

- a. Kepemilikan institusional diukur menggunakan proksi KI (Kepemilikan Institusional).
- b. Ukuran perusahaan diukur menggunakan proksi total aset yang di *logarithm of natural*.
- c. Kinerja keuangan diukur menggunakan proksi *Return on Asset* (ROA).
- d. Struktur modal diukur menggunakan proksi *Debt to Equity Ratio* (DER).

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan data sebelumnya, permasalahan tersebut terkait pada riset ini yang berhubungan dengan kepemilikan institusional, ukuran perusahaan, dan struktur modal terhadap kinerja keuangan di perusahaan *property* dan *real estate*. Permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan antara lain :

- a. Bagaimana kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
- b. Bagaimana ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
- c. Bagaimana struktur modal berpengaruh terhadap kinerja keuangan?

1.4 Tujuan Penelitian

Mengacu pada perumusan masalah yang diajukan maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Mengetahui pengaruh kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan.
- b. Mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan.
- c. Mengetahui pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan.

1.5 Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menambah wawasan untuk menambah teori tentang variabel-variabel dalam menentukan kinerja keuangan suatu perusahaan seperti kepemilikan institusional, ukuran perusahaan, dan struktur modal.

- b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi Perusahaan

Memberikan informasi tambahan serta bantuan pokok pemikiran untuk perusahaan dalam hal kepemilikan institusional, ukuran perusahaan, struktur modal serta kinerja keuangan.

- 2) Bagi Calon Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor mengenai kinerja keuangan perusahaan sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan investor pada saat berinvestasi.

3) Bagi Peneliti Selanjutnya

Menjadi acuan serta jurnal pendukung mengenai kepemilikan institusional, ukuran perusahaan, struktur modal serta kinerja keuangan.

