

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Pasar modal di Indonesia memainkan peran penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional. Pasar modal juga merupakan sarana yang digunakan oleh perusahaan untuk mengembangkan usahanya dan oleh pihak investor untuk berinvestasi guna memperoleh keuntungan dari investasinya. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia tentang Pasar Modal Nomor 8 Tahun 1995, pasar modal adalah kegiatan yang terkait dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang terkait dengan efek yang diterbitkan, serta lembaga dan profesi yang terkait dengan efek.

Pasar modal mempunyai peran penting dalam perekonomian. Pasar modal menjadi salah satu faktor pembiayaan dan alternatif sumber dana operasional bagi perusahaan-perusahaan untuk menjaga kelangsungan hidup dan mampu bersaing dengan perusahaan lain. Dari pasar modal ini perusahaan harus berusaha agar investor bersedia menanamkan modalnya kedalam perusahaan. Indonesia memiliki lembaga pasar modal yaitu Bursa Efek Indonesia. Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Pertumbuhan industri *property* dan *real estate* menarik minat para investor dikarenakan bisnis pada industri ini dikenal memiliki karakteristik cepat berubah (*volatile*) persaingan yang ketat, harga tanah dan bangunan yang cenderung terus meningkat, penawaran tanah bersifat tetap sedangkan permintaan selalu bertambah besar seiring dengan pertumbuhan penduduk yang terus mengalami peningkatan

setiap tahunnya serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, gedung perkuliahan, resort dan lain-lain **(Vebyolla et al., 2022)**

Laporan keuangan biasanya merupakan hasil dari proses akuntansi yang dapat digunakan sebagai alat untuk mengkomunikasikan data keuangan perusahaan atau aktivitas-aktivitas perusahaan kepada berbagai pihak yang mempunyai kepentingan. Tujuan dari keterbukaan laporan keuangan dimaksudkan agar pihak di luar perusahaan mendapatkan gambaran tentang prospek dan hasil dari kinerja perusahaan yang menjual sahamnya kepada publik, sehingga publik dapat mempertimbangkan hal tersebut dalam pengambilan keputusan untuk membeli atau meminjamkan uangnya kepada Perusahaan **(Perwira & Febriani, 2023)**

Kinerja keuangan merupakan salah satu indikator untuk mengukur keberhasilan sebuah perusahaan dalam kegiatan operasionalnya. Semakin tinggi kinerja keuangan yang diperoleh maka secara umum menggambarkan perusahaan tersebut berhasil dalam mengelola kegiatan operasionalnya. Begitu juga dengan nilai perusahaan yang merupakan salah satu indikator keberhasilan manajemen Perusahaan dalam kegiatan operasi untuk meyakinkan pemegang saham akan prospek Perusahaan tersebut dimasa mendatang. Dalam buku ini mengulas secara teoritis dan implikatif yang ditinjau dari peran struktur kepemilikan dan *Corporate Social Responsibility* (CSR). Untuk struktur kepemilikan, penulis hanya mengulas dari sisi kepemilikan institusional (eksternal) dan kepemilikan manajerial (internal) **(Fadrul et al., 2020).**

Dalam kinerja keuangan perusahaan yang baik yaitu dapat mengoptimalkan

komponen secara efektif dan efisien sangat diperlukan agar perusahaan dapat berkembang dengan pesat. kinerja keuangan adalah gambaran keadaan keuangan perusahaan yang dianalisis dengan menggunakan alat analisis keuangan sehingga dapat diketahui kekurangan dan pencapaian perusahaan pada periode tertentu **(Fadrul et al., 2020)**

Kinerja keuangan yang sehat dapat memberikan feedback yang baik bagi perusahaan diantaranya peningkatan citra perusahaan, sumber pendanaan baru, dan meningkatnya kualitas kerja operasional perusahaan. Hal tersebut telah dijelaskan dalam situs resmi BEI (Bursa Efek Indonesia). Kemampuan utama perusahaan dapat dianalisis dari kinerja perusahaan untuk memperoleh laba dari operasionalnya. menjelaskan laporan keuangan perusahaan dapat digunakan untuk menilai kinerja. Berdasarkan laporan tersebut dapat diketahui berapakah nilai rasio keuangan yang dijadikan dasar penilaian kinerja perusahaan. Rasio keuangan tersebut ialah seperti rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio aktivitas **(Maria J. F Esomar, 2021)**.

Return On Asset (ROA) dapat digunakan sebagai alat pengukur kinerja keuangan perusahaan. Return On Asset merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan menggunakan aktiva perusahaan. Sehingga penelitian ini termotivasi menggunakan Return On Asset (ROA) sebagai indikator kinerja keuangan **(Shintia Devi, 2022)**.

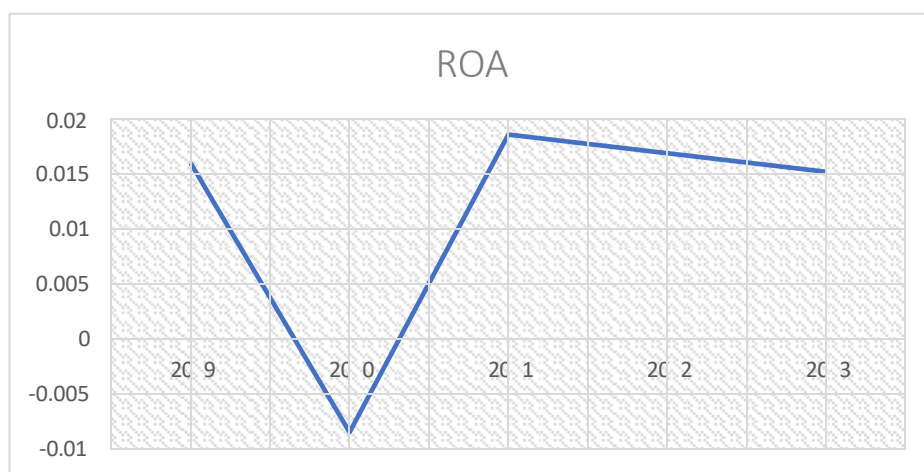
Berikut adalah fenomena yang terjadi di Industri property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023 yang di ukur menggunakan ROA (return on assets), dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut.

Tabel 1. 1 Rata-Rata kinerja keuangan (ROA)

RASIO	TAHUN				
	2019	2020	2021	2022	2023
ROA	0,01602	-0,0085	0,01864	0,01699	0,0152

Dari tabel di atas maka kita dapat membuat grafik sebagai berikut;

Gambar 1. 1 Grafik ROA



Dari grafik di atas menunjukkan bahwa grafik Return on Asset (ROA) Perusahaan Properti dan Real Estate tahun 2019-2023. cenderung naik turun atau fluktuasi. Pada tahun 2019 Perusahaan Properti dan Real Estate memiliki ROA sebesar 0,01602, menunjukkan efisiensi penggunaan aset yang baik. Pada tahun 2020 Perusahaan Properti dan Real Estate memiliki ROA negatif (-0,0085), mengindikasikan kerugian atau penurunan kinerja keuangan, ini juga tidak luput dari pandemi COVID-19 yang sangat parah pada tahun tersebut. Pada tahun 2021 Perusahaan Properti dan Real Estate memiliki ROA pulih menjadi 0,01864 menunjukkan pemulihan kinerja. Pada tahun 2022 Perusahaan Properti dan Real Estate memiliki ROA meningkat menjadi 0,01699 menandai peningkatan efisiensi penggunaan aset. Pada tahun 2023 Perusahaan Properti dan Real Estate memiliki

ROA turun menjadi 0,0152, mungkin akibat perubahan kondisi pasar atau strategi bisnis.

Perusahaan Properti dan Real Estate mengalami fluktuasi kinerja selama 2019-2023. Meskipun mengalami kerugian pada 2020, perusahaan berhasil pulih dan meningkatkan kinerja pada 2021-2022. Namun, penurunan kinerja pada 2023 memerlukan evaluasi strategi bisnis dan penggunaan aset.

Salah satu cara agar perusahaan dapat mempertahankan serta memajukan perusahaannya yaitu dengan terus memantau tingkat likuiditas perusahaannya (**Kasmir, 2019**). Likuiditas perusahaan dapat mempengaruhi pengambilan keputusan dengan memegang fleksibilitas keuangan suatu perusahaan (**Sembiring et al., 2023**). Permasalahan dalam likuiditas dianggap memiliki pengaruh dalam meningkatkan kinerja suatu perusahaan. Likuiditas memperlihatkan tingkat ketersediaan modal kerja yang dibutuhkan dalam aktivitas operasional. Apabila perusahaan memiliki modal kerja yang cukup, hal ini dapat memungkinkan perusahaan untuk beroperasi secara maksimal (**Anindita & Noegroho, 2021**). Hasil penelitian Armalinda (Armalinda, 2019) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan. Sandangkan hasil penelitian **Iskandar & Zulhilmi, (2021)** dan **Ray et al., (2024)** yang menyatakan bahwa likuiditas tidak signifikan berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Leverage adalah resiko yang digunakan untuk mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai oleh hutang. Penggunaan hutang yang terlalu tinggi akan membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk dalam kategori extreme (Agusria & Ningrum, 2021). Hasil penelitian **Sefira et al., (2023)**

menunjukkan bahwa leverage berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Hasil penelitian **Sari, (2020)** leverage berpengaruh signifikan terhadap *return on assets* (ROA). Hasil penelitian **Fajrina & Hanah, (2023)** Leverage secara parsial tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan

Menurut **Ananda et al., (2021)** Ukuran perusahaan adalah besar kecilnya suatu perusahaan yang dilihat dari besarnya aset yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. Semakin besar total aktiva, penjualan, log size, nilai pasar dan kapitalisasi pasar maka semakin besar pula ukuran Perusahaan. Ukuran Perusahaan yang besar lebih memiliki peluang kepercayaan yang lebih tinggi bagi investor karena Perusahaan dengan ukuran besar dianggap mempunyai kinerja keuangan yang baik. Semakin besar ukuran Perusahaan memiliki kecenderungan untuk memakai dana eksternal juga semakin besar.

Hasil penelitian **Laila & Rahayu, (2023)** Ukuran Perusahaan berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi Ukuran Perusahaan maka semakin tinggi pula kinerja keuangan perusahaan. Hasil penelitian **Meiyana & Aisyah, (2019)** Ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap kinerja keuangan, hal ini membuktikan bahwa semakin besar ukuran suatu perusahaan maka akan semakin meningkat pula kinerja keuangan perusahaan. Sedangkan hasil penelitian **Putri & Indrayani, (2022)** Ukuran perusahaan juga tidak berdampak terhadap kinerja keuangan, hal ini karena besarnya ukuran perusahaan membuat kinerja keuangan semakin menurun hal tersebut dikarenakan ukuran perusahaan tidak diimbangi dengan pengelolaan yang baik

Berdasarkan latar belakang dan hasil penelitian yang tidak konsisten maka penulis tertarik untuk mengangkat judul **“PENGARUH LIKUIDITAS LEVERAGE, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR REAL ESTATE DAN PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2019-2023”**.

1.2 Identifikasi masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka perumusan masalah yang dapat diuraikan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Semakin bagus kinerja keuangan perusahaan maka investor akan semakin percaya untuk meng investasikan modal di perusahaan tersebut sebaliknya semakin buruk kinerja keuangan perusahaan tersebut investor tidak akan meng invsetasikan modal mereka diperusahaan tersebut.
2. Perusahaan yang memiliki kinerja keuangan yang stabil dan meningkat akan lebih diminati oleh investor.
3. Likuiditas memiliki pengaruh terhadap perusahaan membayar utang jangka pendek.
4. Rendahnya likuiditas perusahaan yang memiliki dampak terhadap kinerja keuangan.
5. Melemahnya aktivitas ekonomi juga berdampak pada perubahan prioritas konsumsi dan investasi Masyarakat.
6. Penggunaan utang atau pinjaman yang digunakan tidak bagaimana mestinya.
7. Perusahaan yang memiliki hutang yang sangat tinggi juga kan

meningkatkan resiko terhadap kinerja keuangan.

8. Semakin besar perusahaan maka akan semakin mudah untuk mencari investor atau dana tambahan.
9. Perusahaan yang berukuran kecil relatif susah untuk mencari dana tambahan dari investor.

1.3 Batasan masalah

Pembatasan masalah dilakukan agar permasalahan yang diteliti lebih terfokus pada tujuan penelitian. Oleh karena itu dalam penelitian ini dilakukan pembatasan :

1. Kinerja keuangan sebagai variabel dependen, likuiditas, leverage, dan ukuran perusahaan sebagai variabel independen.
2. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.

1.4 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk merumuskan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023?
2. Bagaimana pengaruh leverage terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023?
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

tahun 2020-2023?

4. Bagaimana pengaruh likuiditas, leverage dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023?

1.5 Tujuan penelitian dan Manfaat penelitian

1.5.1 Tujuan penelitian

Tujuan penelitian merupakan jawaban atau sasaran yang ingin dicapai penulis dalam sebuah penelitian oleh sebab itu, tujuan penelitian adalah

1. Untuk Mengetahui pengaruh likuiditas terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023
2. Untuk Mengetahui pengaruh leverage terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023
3. Untuk Mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020-2023

1.5.2 Manfaat penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan dapat mengenal pengaruh likuiditas, leverage, dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada Perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1. Bagi Objek

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi Perusahaan untuk sebagai Langkah untuk meningkatkan kinerja keuangan ataupun membuat kinerja keuangan lebih konsisten pada Perusahaan property dan real estate.

2. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan sumber informasi dalam pemebelajaran. Digunakan untuk sebagai implelementasi teori secara langsung pada Perusahaan khususnya mengenai pengaruh likuidtas, leverage, dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan.

3. Bagi Peneliti Slanjutnya

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan sumber informasi dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan pengaruh likuidtas, leverage, dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan.