

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan bisnis akhir-akhir ini telah mencapai tahap persaingan global terbuka dengan dinamika perubahan yang begitu pesat. Pada era globalisasi saat ini, dunia bisnis sangat amat berkembang terutama pada bidang *Property* dan *Real Estate*. Sektor industri *Property* dan *Real estate* menjadi salah satu bisnis yang terus mengalami pertumbuhan karena meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang nyaman. Dengan adanya kemajuan dunia bisnis yang semakin pesat, perusahaan saling berkompetisi dalam meningkatkan bisnisnya serta berkompetesi dalam memenangkan persaingan. Perusahaan yang mampu bertahan dalam ketatnya persaingan di dunia bisnis harus memiliki struktur kinerja yang sangat baik. Bisnis *Property* dan *Real Estate* dikenal luas dengan karakteristik cepat berubah, persisten dan kompleks. Kenaikan harga tanah dan bangunan tiap tahunnya, penawaran tanah memiliki sifat tetap sedangkan permintaan akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk di suatu negara serta bertambahnya kebutuhan manusia yang ingin mempunyai suatu asset seperti tempat tinggal yang nyaman, gedung perkuliahan, resort dan lain-lain.

Industri *property* dan *real estate* merupakan *industry* yang bergerak di bidang pembangunan fasilitas umum. Menurut Michael C. Thomsett dan Jean Freestone, pasar *real estate* pada umumnya dibagi menjadi tiga yaitu pasar *property* residensial yang meliputi apartemen dan perumahan, pasar *real estate* komersial untuk tujuan komersial seperti gedung untuk menyimpan barang dan

tempat parkir, pasar *property industry* yaitu lahan komersial misalnya bangunan pabrik. Di Indonesia sendiri pada dasarnya pasar *property* dan *real estate* dapat dibagi menjadi tiga segmen pasar yaitu, pasar ritel yang meliputi supermarket, pusat perbelanjaan, apartemen, kondominium, pasar *real estate* komersial dan pasar hotel.

Bisnis *property* dan *real estate* baik residensial maupun komersial, menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia, terbukti dengan meningkatnya jumlah pembangunan perumahan, pusat bisnis, dan supermarket dalam tahunan terakhir. Pesatnya perkembangan sektor *real estate* dan *property* mengikuti pertumbuhan permintaan rumah, yang membuat sektor ini berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Sektor *property* dan *real estate* menjadi salah satu indikator pertumbuhan ekonomi suatu negara, karena Indonesia saat ini telah mengalami kemajuan yang ditunjukkan dengan berbagai upaya pemerintah dalam melakukan pembangunan sarana-sarana infrastruktur. Maka tak dapat dipungkiri sektor *property* dan *real estate* mendapatkan manfaat dari upaya pemerintah tersebut. Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang mampu menyerap tenaga dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai serta backward linkage cukup besar kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Perkembangan industri *property* dan *real estate* cenderung mengalami perkembangan yang berfluktuasi setiap tahunnya yang dipengaruhi oleh beberapa faktor, meski begitu naik turunnya pasar *property* dan *real estate* sebenarnya merupakan hal yang wajar, seperti menikmati masa keemasan

(booming) pada suatu masa lainnya. Oleh sebab itu perusahaan dalam sektor ini harus memperhatikan kinerja keuangan di dalam perusahaannya agar keadaan perusahaan dapat tetap stabil.

Perusahaan *property* dan *real estate* telah mengalami peningkatan untuk bergabung dalam pasar modal, sektor tersebut mampu memberikan sinyal mengenai perekonomian negara. Peningkatan perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia saat ini disebabkan adanya karena kecenderungan harga tanah dan bangunan yang terus mengalami kenaikan. Peningkatan terhadap harga tersebut dapat disebabkan karena ketersediaan tanah memiliki sifat tetap, namun jumlah penduduk yang terus mengalami peningkatan terhadap kebutuhan akan rumah, apartemen, dan lainnya. Bagi perusahaan yang bergerak dalam sektor *property* dan *real estate* kegiatan penjualan menjadi hal yang penting dan wajib untuk dilaksanakan, karena perusahaan tidak akan dapat bertahan dan berkembang jika tidak melakukan penjualan. Untuk itu menurut **(Asiva Noor Rachmayani, 2019)** mengemukakan bahwa perusahaan dengan penjualan yang stabil dapat lebih aman untuk memperoleh pinjaman dan menanggung biaya tetap yang lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki penjualan tidak stabil.

Di bawah ini rata-rata kinerja perusahaan yang diproksikan dengan *Return On Asset* pada perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia selama 5 (lima) tahun terakhir dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut.

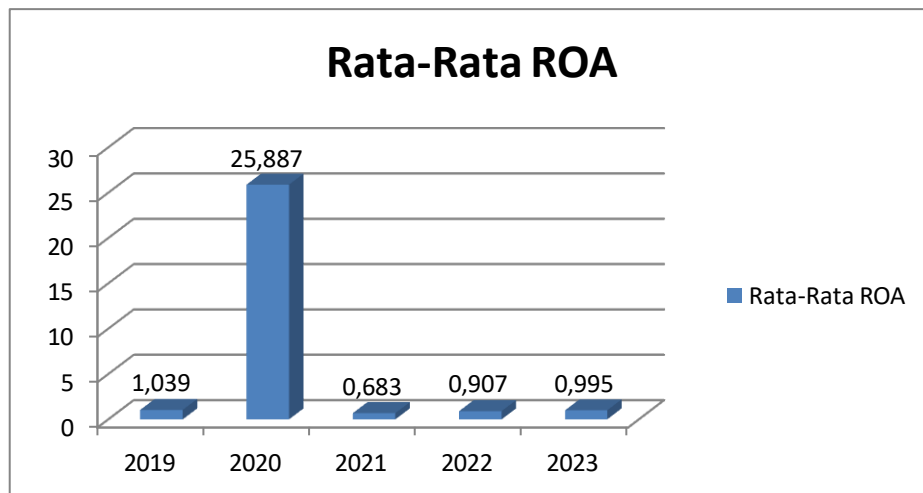
Tabel 1. 1 Rata-rata Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023

No	Kode Perusahaan	Tahun				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	AMAN	0,017	0,02	0,035	0,036	0,053
2	BCIP	0,03	0,014	0,003	0,022	0,021
3	BSDE	0,047	0,008	0,025	0,041	0,034
4	CTRA	0,035	0,035	0,051	0,048	0,043
5	DUTI	0,094	0,046	0,048	0,054	0,085
6	DMAS	0,175	0,2	0,117	0,184	0,18
7	GPRA	0,032	0,02	0,028	0,043	0,049
8	JRPT	0,093	0,088	0,067	0,072	0,078
9	KIJA	0,012	0,004	0,007	0,003	0,041
10	INDO	0,038	0,049	0,009	0,033	0,012
11	MKPI	0,084	0,03	0,041	0,086	0,101
12	MTLA	0,08	0,048	0,059	0,062	0,068
13	PWON	0,124	0,042	0,054	0,06	0,073
14	RDTX	0,083	0,079	0,062	0,08	0,088
15	REAL	0,004	0,003	0,004	0	0,001
16	SMRA	0,025	0,01	0,021	0,027	0,034
17	URBN	0,043	25,185	0,016	0,003	0,006
18	SMDM	0,023	0,006	0,036	0,053	0,028
Rata-Rata ROA		1,039	25,887	0,683	0,907	0,995

Sumber: www.idx.co.id (data diolah penulis, 2024)

Berikut ini grafik rata-rata kinerja keuangan perusahaan *real estate* dan *property* tahun 2019-2023.

Gambar 1. 1 Rata-rata Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Real Estate dan Property tahun 2019-2023



Sumber: Data Diolah Tahun 2025

Berdasarkan tabel 1.1 dan grafik 1.1 dapat dilihat bahwa kinerja keuangan beberapa perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019-2023 mengalami ketidakstabilan. tabel tersebut memuat informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan cenderung mengalami kenaikan dan penurunan selama 5 tahun. Dimana pada tahun 2019 kinerja keuangan yang diukur dengan ROA memiliki nilai sebesar 1,039 kemudian naik pada tahun berikutnya dengan nilai sebesar 25,887. Kemudian pada tahun 2021 merupakan ujian terberat bagi perusahaan, *property* dan *real estate*, dimana penurunan drastis, kinerja keuangan sebesar 0,683 kemudian tahun 2022 naik menjadi 0,907 dan pada tahun 2023 naik lagi menjadi 0,995. Dalam hal ini, rata-rata kinerja keuangan yang mengalami penurunan serta mengalami ketidakstabilan. Meski kinerja keuangan meningkat, namun kinerja produktivitas belum mengalami

perbaikan, hal ini dapat dilihat asset yang pertumbuhannya tidak konsisten. Buruknya kinerja *Corporate Governance* ini disebabkan lemahnya koordinasi kebijakan antara *Corporate improvement* dan kebijakan industry serta tidak dilaksanakan dengan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance*.

Hal ini terjadi disebabkan oleh berbagai dampak salah satunya yaitu covid-19 yang menyebabkan banyaknya proyek konstruksi yang terpaksa ditutup karena adanya lockdown dan pembatasan pergerakan. Dengan adanya pembatasan yang terjadi di banyak tempat menyebabkan banyak proyek tertunda dan meningkatkan biaya proyek serta menunda penyelesaian yang berpengaruh pada arus kas perusahaan dan Tingkat penjualan yang menurun menyebabkan biaya operasional tinggi pada bisnis *property* dan tidak seimbang dengan pemasukan. Pandemi Covid-19 yang berlangsung lebih dari enam bulan telah menekan bisnis di sektor *properti*. Kinerja keuangan sejumlah perusahaan pada semester 1-2021 mencatat penurunan dibandingkan periode yang sama tahun lalu.

Property dan *Real Estate* yaitu investasi jangka panjang dimana kegiatan bisnisnya yang bergerak di bidang industri pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan suatu lahan atau tanah untuk menjadi sebuah bangunan seperti perumahan, gedung-gedung kantor, apartemen, serta segala sarana dan prasarana yang dapat didalamnya sebagai suatu kesatuan yang terpadu dan dinamis. Alasan memilih perusahaan *property* dan *real estate* karena melihat dari data laporan keuangan yang di akses melalui website Bursa Efek Indonesia tentang harga sahamnya yang mengalami fluktuasi selama periode 2019-2023. Pada periode 2019-2023, sektor ini mengalami tantangan besar akibat

fluktuasi ekonomi global, pandemi COVID-19 serta ketidakpastian pasar yang mempengaruhi permintaan dan penawaran di pasar properti. Oleh karena itu, penting untuk memahami bagaimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan *real estate* dan *property* Indonesia.

Masalah penelitian ini yaitu menurunnya harga saham perusahaan *property* dan *real estate* diakibatkan oleh kebijakan pemerintah yaitu bunga kredit masih tinggi belum berpengaruh terhadap sektor *property* dan *real estate*. Karena dana yang digunakan untuk investasi tidak selalu signifikan sebab imbal balik dari investasi *property* belum cukup menarik. Harga saham yang menurun mempengaruhi para investor tidak berinvestasi pada sektor *property* dan *real estate*, sehingga mengakibatkan penurunan penjualan. Penurunan penjualan akan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan, apabila penjualan menurun maka kinerja keuangan perusahaan menjadi kurang baik.

Setiap perusahaan memiliki tujuan untuk mencari keuntungan yang maksimal bagi perusahaannya. Jika perusahaan dapat mencapai tujuan tersebut maka perusahaan dapat dinilai memiliki kinerja perusahaan yang baik. Di lain pihak, perusahaan yang tidak dapat mencapai tujuan perlu untuk mengalisa bagaimana kinerja perusahaan tersebut sehingga dapat mengupayakan langkah-langkah yang dapat digunakan untuk membuat kinerja perusahaan menjadi semakin baik. Laporan keuangan memiliki peranan yang sangat penting dalam proses pengukuran dan penilaian kinerja suatu perusahaan yang menunjukkan hasil pertanggungjawaban manajemen atas penggunaan sumber daya yang dipercayakan kepada mereka. Kinerja perusahaan merupakan salah satu faktor

penting yang harus diperhatikan investor sebelum memutuskan untuk berinvestasi. Oleh karena itu, perusahaan harus berupaya untuk terus meningkatkan kinerjanya. Kinerja perusahaan merupakan tingkat efektifitas dan efisiensi dalam menerapkan tujuan dari perusahaan tersebut. Kinerja keuangan perusahaan adalah cerminan dari seberapa baik pengelolaan perusahaan yang mengacu pada laporan keuangan yang telah dipublikasikan pada suatu periode tertentu. Kinerja keuangan perusahaan adalah suatu gambaran sampai mana tingkat keberhasilan yang dicapai oleh perusahaan dalam mengelola kegiatan operasionalnya. Kinerja keuangan perusahaan menjadi faktor utama dan sangat penting untuk menilai keseluruhan kinerja perusahaan itu sendiri. Mulai dari penilaian aset, utang, likuiditas dan lain sebagainya.

Menurut (Zalukhu et al., 2022) Pengertian Kinerja Keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Kinerja keuangan merupakan suatu tujuan perusahaan yaitu gambaran dari kemampuan perusahaan dalam meningkatkan laba perusahaan dengan menghasilkan keuntungan. Kinerja keuangan sangat penting dinilai karena dapat memotivasi karyawan untuk mencapai tujuan organisasi dan patuh terhadap standar perilaku yang telah ditetapkan, sehingga menghasilkan langkah dan perolehan yang diinginkan. Kinerja keuangan diukur melalui data yang berasal dari laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan yang dilakukan untuk menggambarkan keadaan keuangan masa lalu dan digunakan untuk perkiraan keuangan dimasa yang akan datang.

Dalam pencapaian kinerja keuangan yang baik, perusahaan perlu memaksimalkan kegiatan operasi seperti memaksimalkan penjualan dan mengurangi beban. Pencapaian kinerja tersebut akan manajemen publikasikan dalam laporan keuangan. Laporan keuangan tersebut nantinya akan digunakan investor dalam membuat keputusan berinvestasi, kreditor dalam memberikan kredit pinjaman, calon investor dalam menganalisis saham serta menentukan prospek perusahaan dimasa yang akan datang.

Kinerja adalah pencapaian suatu tujuan dari kegiatan tertentu untuk mencapai tujuan perusahaan. Penilaian kinerja perusahaan diharapkan dapat membantu manajemen melihat kinerja karyawan sesuai dengan posisinya dibandingkan dengan standar yang telah dibuat oleh perusahaan. Pengendalian kinerja yang baik didalam manajemen dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan serta menambah kepercayaan publik terhadap perusahaan tersebut. Adanya *Good Corporate Governance* (GCG) dapat menunjukkan bahwa suatu perusahaan telah mencapai suatu tujuan. *Good Corporate Governance* (GCG) dapat memaksimalkan citra perusahaan dengan meningkatkan persentase kepercayaan investor dengan mengoptimalkan kinerja keuangan untuk tujuan meminimalkan resiko yang akan dihadapi perusahaan nantinya **(Puteri et al., 2023)**

Good Corporate Governance merupakan suatu konsep yang berupaya mengoptimalkan tujuan perusahaan dengan cara mengevaluasi kinerja manajemen dan memberikan tanggung jawab kepada pihak yang berkepentingan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perusahaan yang dapat dikatakan unggul dan

sehat, adalah perusahaan yang menggunakan prinsip-prinsip integritas, kejujuran dan keseimbangan sebagai landasan untuk membangun tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*) di sebuah perusahaan sehingga manajemen dapat beroperasi secara optimal dan perusahaan mampu memberikan pelayanan dan nilai yang baik kepada publik (Puteri et al., 2023).

Salah satu wujud dari pelaksanaan asas-asas GCG yaitu dengan penyampaian laporan keuangan sesuai dengan karakteristik kualitatif laporan keuangan. Karakteristik *corporate governace* dalam penelitian ini diproksikan dengan komisaris independen, dewan direksi dan komite audit.

Faktor pertama yang dianggap mempengaruhi kinerja keuangan adalah *Good Corporate Governance* sebagai Komite Audit. Komite audit dalam perusahaan bertanggung jawab untuk membantu dewan komisaris dalam mengawasi laporan keuangan serta mengawasi audit internal dan eksternal. Berkaitan dengan komite audit, terdapat penelitian yang mengatakan adanya komite audit diharakan dapat mengoptimalkan fungsi pengawasan yang dilakukan oleh dewan komisaris dan direksi (SURBAKTI, 2021). Komite Audit mempunyai peran yang sangat penting dan strategis dalam hal memelihara kredibilitas proses penyusunan laporan keuangan seperti halnya menjaga terciptanya sistem pengawasan perusahaan yang memadai, serta dilaksanakannya *Good Corporate Governance*. Dengan berjalannya fungsi komite audit secara efektif, maka control terhadap perusahaan akan lebih baik, sehingga konflik keagenan yang terjadi akibat keinginan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraannya dapat diminimalisasi. Tugas komite audit meliputi menelaah kebijakan akuntansi yang

diterapkan oleh perusahaan, menilai pengendalian internal, menelaah sistem pelaporan eksternal dan kepatuhan terhadap peraturan. Di dalam pelaksanaan tugasnya komite menyediakan komunikasi formal antara dewan, manajemen, auditor eksternal dan auditor internal. Laporan keuangan perusahaan diperiksa oleh anggota komite audit perusahaan sebagai kontribusi kepada perusahaan agar dapat dipertanggung jawabkan. Peningkatan kinerja keuangan dapat tercapai dengan cara memberikan informasi perusahaan secara jelas dan transparan. Hal tersebut dapat mengurangi kesalahan informasi yang diberikan.

Faktor kedua yang dianggap mempengaruhi kinerja keuangan yaitu *Good Corporate Governance* sebagai Komisaris independen, dimana berperan utama pada sebuah perusahaan dikarenakan bisa memberikan pencegahan pada aktivitas manajemen yang belum jelas. Dengan kedudukan dewan komisaris independen, maka urusan dari *stakeholders* baik minoritas ataupun mayoritas tidak dilakukan pengabaian dikarenakan komisaris independen bersifat netral dari keputusan para manajer. Dewan komisaris independen berperan penting dalam memberikan penentuan pada kesuksesan perusahaan untuk mewujudkan tujuannya serta memberikan peningkatan pada kinerja perusahaan untuk meminimalisir kerugian yang ditimbulkan. Hal ini sejalan pada teori keagenan, yang mana dewan komisaris independen adalah sebuah unit independen dengan memiliki tugas dalam memberikan nasihat dan pengawasan untuk dewan direksi atas pengelolaan perusahaan agar bisa melakukan pengelolaan perusahaan dengan baik serta meningkatkan kinerja keuangan (Y. R. Sari & Setyaningsih, 2023).

Dewan Komisaris Independen dan Komite Audit Independen memainkan peran penting dalam memastikan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan perusahaan. Keberadaan Dewan Komisaris Independen dan Komite Audit Independen dapat mempengaruhi kinerja keuangan dengan memastikan bahwa kebijakan dan praktik bisnis perusahaan memenuhi standar etika dan regulasi yang berlaku. Mereka juga membantu menjaga keseimbangan kekuasaan antara pemegang saham dan direksi perusahaan. Studi empiris menunjukkan bahwa adanya Dewan Komisaris Independen dan Komite Audit Independen dapat meningkatkan kinerja keuangan melalui peningkatan kinerja keuangan dan mengurangi risiko finansial. Oleh karena itu, Dewan Komisaris Independen dan Komite Audit Independen merupakan bagian penting dari tata kelola perusahaan yang baik dan dianggap sebagai faktor yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan (Veny & Putri, 2023).

Selain berfokus *Good Corporate Governance* perusahaan juga harus fokus untuk menerapkan pertumbuhan penjualan, yang mana *Good Corporate Governance* (GCG) dan pertumbuhan penjualan memiliki keterkaitan yang signifikan dalam mempengaruhi kinerja perusahaan. Penerapan GCG yang baik dapat mendukung pertumbuhan penjualan dengan menciptakan lingkungan bisnis yang lebih terpercaya, transparan, dan efisien. Pertumbuhan penjualan merupakan salah satu faktor penting yang menentukan kelangsungan hidup suatu perusahaan. Perusahaan mendapatkan dana untuk kelangsungan hidup dan berkembang selain dari modal sendiri dan hutang, juga dapat dari penjualan produk perusahaan baik berupa barang atau jasa. Pertumbuhan penjualan yang tinggi akan mencerminkan

pendapatan perusahaan yang meningkat. Penjualan merupakan salah satu sumber pendapatan perusahaan. Perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan yang besar lebih disukai untuk mengambil keuntungan pada investasi yang memiliki prospek baik. Semakin besar penjualan yang diharapkan semakin besar profitabilitas perusahaan. Pertumbuhan penjualan merupakan suatu indikator permintaan dan daya saing perusahaan dalam suatu industri. Laju pertumbuhan suatu perusahaan akan mempengaruhi kemampuan dalam mempertahankan keuntungan dalam menandai kesempatan-kesempatan pada masa yang akan datang.

Dalam industri *real estate* dan *property*, pertumbuhan penjualan merupakan indikator penting untuk mengukur kesuksesan penjualan proyek-proyek perusahaan. Pertumbuhan ini tidak hanya mencerminkan permintaan pasar tetapi juga kemampuan perusahaan dalam mengelola proyek secara efektif. Semakin tinggi pertumbuhan penjualan, semakin besar pendapatan dan laba yang dihasilkan perusahaan, yang pada gilirannya akan meningkatkan kinerja keuangan. Suatu perusahaan dapat dikatakan mengalami pertumbuhan ke arah yang lebih baik jika terdapat peningkatan yang konsisten dalam aktivitas utama perasinya. Pertumbuhan penjualan berpengaruh besar pada kinerja keuangan perusahaan. Ketika penjualan meningkat, pendapatan juga bertambah, sehingga perusahaan bisa mendapatkan keuntungan lebih besar. Dengan lebih banyak pendapatan, perusahaan memiliki arus kas yang lebih baik, yang bisa digunakan untuk membayar utang, melakukan investasi baru, dan mengembangkan bisnis lebih jauh.

Selain itu, pertumbuhan penjualan yang konsisten membuat perusahaan tampak lebih sehat di mata investor dan bank, sehingga lebih mudah mendapatkan pendanaan. Singkatnya, semakin besar pertumbuhan penjualan, biasanya semakin baik pula kinerja keuangan perusahaan, karena ada lebih banyak dana untuk mendukung operasional dan ekspansi. Dengan menciptakan lingkungan yang transparan, efisien, dan etis, GCG yang baik dapat menjadi fondasi yang kuat untuk mendorong pertumbuhan penjualan. GCG mendukung perusahaan untuk mempertahankan hubungan baik dengan konsumen dan pemangku kepentingan lain, meningkatkan efisiensi, dan mempertahankan reputasi yang positif, sehingga secara keseluruhan berkontribusi pada pertumbuhan penjualan.

Ukuran perusahaan sering diukur dari total aset, pendapatan, atau kapitalisasi pasar. Perusahaan besar cenderung memiliki akses yang lebih baik terhadap sumber daya, seperti modal dan tenaga kerja, sehingga mereka lebih stabil dalam menghadapi fluktuasi ekonomi. Untuk perusahaan *real estate* dan *property*, ukuran perusahaan berpengaruh pada kemampuan perusahaan untuk mengelola proyek berskala besar, Stabilitas keuangan yang lebih tinggi, terutama dalam kondisi pasar yang tidak stabil, Lebih banyaknya peluang untuk diversifikasi portofolio properti, sehingga mengurangi risiko bisnis. Menurut Sang Ayu Made et al (2021 : 95) ukuran perusahaan menunjukkan besar kecilnya perusahaan yang dapat dilihat dari tingkat penjualan, jumlah tenaga kerja atau jumlah aktiva yang dimiliki perusahaan tersebut. Ukuran perusahaan merupakan ukuran yang dapat diklasifikasikan dalam beberapa cara, antara lain ukuran pendapatan, *sizeneraca*, dan *sizeekuitas*". Dari penjelasan diatas dapat

disimpulkan besar kecilnya perusahaan tercermin dari besarnya aset perusahaan dan dihitung mulai dengan tingkat jumlah asset yang diperoleh perusahaan, serta penjualan buat menunjukkan kondisi perusahaan, yaitu yang lebih besar akan memiliki kelebihan sumber modal untuk membiayai investasinya demi keuntungan pelaksanaan penelitian di perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Telah mengamati bahwa *Good Corporate Governance* (GCG) secara signifikan berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan, terutama di sektor-sektor penting seperti *real estate* dan *property*, yang menghadapi tantangan pasar dan regulasi. Menurut penelitian, GCG dapat meningkatkan kinerja keuangan melalui beberapa mekanisme utama, antara lain mengurangi biaya keagenan, peningkatan transparansi, dan perlindungan hak-hak pemegang saham. Dalam lingkungan dengan pengawasan yang baik, manajemen cenderung lebih fokus pada penciptaan nilai jangka panjang bagi pemegang saham yang berdampak positif pada profitabilitas dan nilai perusahaan.

Berpendapat bahwa pertumbuhan penjualan memiliki hubungan signifikan dengan kinerja keuangan perusahaan. Pertumbuhan penjualan yang tinggi menunjukkan keberhasilan strategi pemasaran dan penjualan yang efektif yang dapat meningkatkan pendapatan dan laba perusahaan secara keseluruhan. **(Kasmir, 2019)** menjelaskan bahwa pertumbuhan penjualan adalah indikator kemampuan perusahaan dalam menjaga posisinya di pasar yang kompetitif.

Dalam berbagai penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan cenderung memiliki korelasi positif dengan kinerja keuangan karena stabilitas, akses modal

dan kemampuan mereka untuk menjalankan strategi yang lebih besar serta meningkatkan profabilitas jangka panjang.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Komite Audit, Dewan Komisaris Independen dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kinerja Keuangan Dengan Ukuran Perusahaan sebagai Variabel Intervening Studi Kasus Pada Perusahaan Sub Sektor *Real Estate* Dan *Property* Yang Terdaftar Dibursa Efek Indonesia Periode 2019-2023.**

1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang yang telah di uraikan di atas, ada beberapa pokok masalah yang akan penulis kaji yaitu sebagai berikut:

1. Terjadinya penurunan permintaan akibat pandemi menyebabkan banyak calon pembelian properti residensial karena ketidakpastian ekonomi dan penurunan daya beli masyarakat.
2. Penutupan proyek konstruksi karena lockdown dan pembatasan pergerakan menyebabkan banyak proyek tertunda, meningkatkan biaya proyek dan menunda penyelesaian yang berpengaruh pada arus kas perusahaan.
3. Penurunan investasi karena investor berhati hati dalam menanamkan modalnya di sektor properti Karena ketidakpastian ekonomi
4. Kenaikan suku bunga mengendalikan inflasi, tetapi juga meningkatkan biaya pinjaman, sehingga kredit perumahan menjadi mahal dan menekan permintaan properti.

5. Kenaikan suku bunga berdampak pada perusahaan *real estate* dan pembeli properti.
6. Krisis ekonomi akibat pandemi dan ketegangan geopolitik global menciptakan ketidakpastian pasar, yang mengurangi minat investasi di sektor properti.
7. Banyak perusahaan mengalami penurunan laba dan kinerja keuangan yang buruk.
8. Penurunan nilai properti juga berdampak pada neraca keuangan perusahaan.
9. Adanya penurunan indeks sektor properti dan *real estate*
10. Tingkat penjualan yang menurun menyebabkan biaya operasional tinggi pada bisnis *property* dan tidak seimbang dengan pemasukan.

1.3 Batasan Masalah

Dari identifikasi masalah diatas, peneliti perlu membatasi masalah dengan: Jumlah variabelnya ada lima yaitu variabel independen *Komite Audit* (X1), *Drewan Komsaris* Independen (X2), *Pertumbuhan penjualan* (X3) terhadap *Kinerja Keuangan* (Y) sebagai variabel dependen dan *ukuran perusahaan* (Z) sebagai variabel intervening dalam penelitian ini, Objek penelitian di sub sektor *real estate* dan *property* pada periode 2019-2023.

1.4 Rumusah Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Komite Audit berpengaruh terhadap Ukuran Perusahaan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
2. Bagaimana Dewan Komisaris Independen berpengaruh terhadap Ukuran Perusahaan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
3. Bagaimana Petumbuhan Penjualan berpengaruh terhadap Ukuran Perusahaan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
4. Bagaimana Komite Audit berpengaruh terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
5. Bagaimana Dewan Komisaris Independen berpengaruh terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
6. Bagaimana Petumbuhan Penjualan berpengaruh terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
7. Bagaimana Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?

8. Bagaimana Komite Audit berpengaruh terhadap Kinerja melalui Ukuran Perusahaan Keuangan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
9. Bagaimana Dewan Komisaris Independen berpengaruh terhadap Kinerja melalui Ukuran Perusahaan Keuangan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
10. Bagaimana Pertumbuhan Penjualan berpengaruh terhadap Kinerja Keuangan melalui Ukuran Perusahaan pada Perusahaan sub sektor *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Komite Audit terhadap Ukuran Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Dewan Komisaris Independen terhadap Ukuran Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Ukuran Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia
4. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Komite Audit terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia

5. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Dewan Komisaris Independen terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia
6. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia
7. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia
8. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Komite Audit terhadap Kinerja melalui Ukuran Perusahaan Keuangan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia
9. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Dewan Komisaris Independen terhadap Kinerja melalui Ukuran Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia
10. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Kinerja Keuangan melalui Ukuran Perusahaan pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* tercatat di Bursa Efek Indonesia

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi perusahaan

Memberikan *insight* mengenai pentingnya penerapan GCG, pengelolaan pertumbuhan penjualan, serta strategi pengelolaan ukuran perusahaan untuk meningkatkan kinerja keuangan.

2. Bagi penelitian selanjutnya

Sebagai sumber referensi untuk penelitian selanjutnya agar dapat dikembangkan secara lebih luas dan terperinci dalam penyusunan skripsi.

3. Bagi Akademik

Salah satu bahan kajian para akademisi yang akan mendalami dengan menambah wawasan tentang hubungan antara komite audit, dewan komisaris independen, dan pertumbuhan penjualan terhadap kinerja keuangan. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi studi lebih lanjut di bidang corporate governance dan manajemen keuangan, khususnya dalam sektor *property* dan *real estate*.