

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Semakin berkembangnya persaingan dunia bisnis saat ini, berpengaruh terhadap strategi para pengelola perusahaan untuk dapat meningkatkan kinerjanya serta dapat mempertahankan keberhasilan suatu perusahaan. Tujuan utama perusahaan didirikan untuk memperoleh laba yang maksimal, Karena peningkatan persaingan dunia usaha saat ini perusahaan dituntut untuk dapat meningkatkan kinerja terutama pada kinerja keuangannya. Artinya kinerja keuangan yang baik dan efektif dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya yang ada untuk menghasilkan laba atau keuntungan yang optimal, kondisi keuangan perusahaan dapat dilihat pada laporan keuangan perusahaan yang terdiri dari neraca, laporan laba rugi, laporan perubahan modal dan laporan aliran kas.

Laporan keuangan harus disusun sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang memberikan hasil yang jelas dan akurat sehingga dapat memberikan gambaran kondisi keuangan perusahaan dengan jelas. Kinerja keuangan tidak hanya memberikan manfaat bagi perusahaan saja, ada beberapa pihak yang berkepentingan yang ingin mengetahui bagaimana kondisi keuangan perusahaan, adapun pihak pihak tersebut yaitu: investor, pemasok, pemberi pinjaman, pelanggan, pemerintah, karyawan, pemegang saham dan masyarakat.

Pengukuran kinerja keuangan dapat digunakan untuk mengevaluasi efisiensi dan efektivitas perusahaan dalam memperoleh laba atau keuntungan serta untuk mengetahui keadaan kas pada periode tertentu. (Hery,2014). Kinerja keuangan merupakan gambaran

suatu kondisi atau pencapaian keuangan perusahaan yang telah di analisis menggunakan alat-alat analisis keuangan, sehingga dapat diketahui kondisi baik buruknya keadaan keuangan dalam periode tertentu yang mencerminkan prestasi kerja suatu perusahaan. Informasi kinerja keuangan dapat menjadi alat yang penting untuk investor dalam mengambil keputusan dan mengeluarkan dana nya untuk berinvestasi.

Dalam berinvestasi, para investor lebih memilih untuk menginvestasikan sahamnya pada perusahaan yang memiliki laba tinggi (Nainggolan 2022). Hal ini membuat perusahaan harus terus melakukan pengidentifikasian masalah yang terjadi si suatu perusahaan dengan mengukur serta meningkatkan kinerja keuangan dan membuat keputusan yang tepat dan efektif.

Sektor properti adalah sektor ekonomi yang berkaitan dengan pembelian, penjuala, pengembangan, manajemen, dan penyewaan properti. Sektor properti ini mencakup berbagai jenis asset seperti lahan, bangunan komersial, perumahan, apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, pabrik, dan properti lainnya. Sektor properti ituu memiliki peran penting dalam sebuah perekonomian karena memiliki dampak yang sangat luas di berbagai sektor lainnya, contoh nya seperti konstruksi, perbankan, dan industry lainnya. Berikut ada beberapa aspek penting untuk menjelaskan sektor properti yaitu, pembelian dan penjualan properti, pengembangan properti, manajemen properti, penyewaan properti, nilai properti, regulasi dan kebijakan.

Sektor ini menjadi salah satu pillihan terbaik untuk seorang investor melakukan investasi, namun semenjak adanya pandemi covid-19 yang terdeteksi pertama kali di Indonesia awal maret tahun 2020 mempengaruhi perekonomian, sehingga Indonesia mengalami perlambatan ekonomi pada kuartal II, III dan IV tahun 2020 akibatnya banyak masyarakat menjual asset yang mereka investasikan, hal ini memberikan dampak negatif

pada perusahaan sektor properties dan real estate sehingga menjadi penyebab menurunnya kinerja keuangan perusahaan (<https://www.djln.kemenkeu.go.id>).

Kinerja keuangan perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini dengan melihat profitabilitas yang diukur menggunakan rasio return on assets (ROA) karena dapat menunjukkan bagaimana kinerja suatu perusahaan dilihat dari penggunaan asset yang dimiliki untuk mendapatkan keuntungan. Menurut Linggasari dan Adnantara (2020) Return On Assets (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan hasil dari penggunaan asset untuk memperoleh laba bersih. Semakin tinggi nilai rasio return on assets pada suatu perusahaan maka semakin besar pula tingkat keuntungan yang di capai perusahaan sehingga posisi perusahaan akan semakin membaik dari segi pemanfaatan asset (Mandasari, 2021).

Faktor pertama yang mempengaruhi kinerja keuangan yaitu pertumbuhan penjualan. Pertumbuhan penjualan adalah indikator kinerja perusahaan yang penting, sebab semakin tinggi pertumbuhan penjualan maka semakin besar pula kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Pertumbuhan penjualan mencerminkan pencapaian perusahaan di masa lalu, dimana pertumbuhan penjualan digunakan untuk meprediksi pencapaian perusahaan di masa depan. Pertumbuhan penjualan juga dapat menunjukkan daya saing terhadap perusahaan dalam pasar. Apabila pertumbuhan penjualan semakin meningkat, maka akan menambah laba yang besar bagi sebuah perusahaan. Namun apabila suatu perusahaan tidak menggunakan secara efisien total asset yang ada diperusahaan maka akan berdampak pada menurunnya tingkat perumbuhan penjualan pada suatu perusahaan, yang akan mengakibatkan juga menurunnya tingkat kinerja keuangan di dalam perusahaan (Valentina : 2017).

Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh (Dewi dan Suaryana, 2021) dan (Smith,J., Johnson, R. , 2018) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan

berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh (Chen, L., dan Wang, Y, 2015) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Faktor kedua yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan yaitu komisaris independent. Komisaris independen merupakan anggota dewan komisaris yang tidak mempunyai hubungan dan tidak terafiliasi (keberpihak / memihak) dengan manajemen perusahaan. Adanya dewan komisaris independent, maka kepentingan saham baik mayoritas maupun manoritas tidak di abaikan, karena komisaris independent lebih bersikap netral kepada keputusan yang telah di buat oleh manajer nya serta memastikan bahwa perusahaan melaksanakan Good Governance. Semakin besar ukuran komisaris independent, maka monitoring perusahaan juga akan sangat baik.

Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Agatha,dkk 2020) dan (Susilo,fuad,2018) menyatakan bahwa komisaris independen berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh (Dewi,Tenaya,2017) menyatakan bahwa komisaris independen tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Faktor ketiga yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan yaitu Likuiditas. Likuiditas merupakan gambaran kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban utang jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancar, dalam penelitian ini tingkat likuiditas diukur menggunakan *current ratio*. *Current ratio* menunjukkan tingkat kemampuan perusahaan melunasi utang jangka pendek menggunakan aset lancar yang dimiliki, semakin tinggi tingkat likuiditas suatu perusahaan (Diana dan Osesoga, 2020).

Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Mardaningsih et al. 2021) dan (Jhonson, R., Smith, J, 2019) menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh

terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh (Chen, L., Wang Y, 2015) menyatakan bahwa Likuiditas tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Faktor ke empat yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan yaitu ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan adalah sebuah nilai yang menunjukkan besar kecilnya suatu perusahaan, ukuran perusahaan menncerminkan besar kecilnya perrusahaan yang dilihat dari jumlah aktiva, tingkat penjualan, dan jumlah tenaga kerja yang dimiliki perrusahaan. Ukuran perusahaan menjadi faktor penting untuk melihat kinerja keuangan perusahaan, karena ukuran perusahaan yang besar memiliki jumlah aset yang besar, aset tersebut dapat digunakan perusahaan untuk kegiatan operasionalnya, sehingga dapat meningkatkan penjualan dan profitabilitas perusahaan (linggasari dan adnantra, 2020).

Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan (Lee, Park 2016) dan (Jhonson,R.,Smith,J,2018) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh (Chen,Wang2014) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Selanjutnya faktor terakhir yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan yaitu Kepemilikan institusional. Kepemilikan institusional merupakan *stocholder* eksternal sebagai pemegang saham yang berbentuk lembaga ataupun perusahaan lain sebagai investor pada perusahaan *investe*. Kepemilikan institusional dalam sebuah perusahaan menjadi suatu agen pengawas yang dapat mengontrol kinerja perusahaan. Kepemilikan institusional memiliki kemampuan untuk mengendalikan pihak manajemen melalui proses monitoring secara efektif . Kepemilikan institusional yang tinggi dapat meningkatkan pengawasan terhadap manajemen, sehingga dapat mendorong peningkatan kinerja keuangan (Supriyati dan Tresnaningsih, 2021; Aprizal dan Setiawan, 2020).

Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan (Lee, Park 2015) dan (Jhonson, R., Smith, J, 2015) menyatakan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Chen, Wang 2014) menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Rasio Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang berhubungan dengan penjualan, total asset, maupun modal sendiri. Profitabilitas adalah tingkat keuntungan bersih yang mampu diraih oleh perusahaan pada saat menjalankan operasionalnya. Profitabilitas menunjukkan kemampuan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan asset untuk menghasilkan keuntungan bagi seorang investor (Ambarsari dan Hermanto, 2017). Rasio ini diperlukan untuk melakukan pencatatan transaksi keuangan. Biasanya, dinilai oleh investor dan kreditur (Bank) untuk menilai laba investasi yang akan diperoleh investor dan besaran laba perusahaan untuk menilai kemampuan suatu perusahaan dalam membayarkan utang kepada kreditur berdasarkan tingkat pemakaian aset dan sumber daya lainnya, sehingga terlihat pula tingkat efisien perusahaan tersebut (Kasmir, 2012:196).

Rasio profitabilitas ini akan mengungkapkan hasil dari semua kebijakan keuangan dan keputusan operasional yang dilakukan oleh manajemen suatu perusahaan. Rasio profitabilitas terbagi menjadi 7 jenis:

1. Gross Profit Margin (GMP)
2. Profit Margin Ratio (PMR)
3. Return On Asset Ratio (ROA)
4. Return On Equity (ROE)
5. Return On Sales Ratio (ROS)
6. Return On Capital Employed (ROCE)

7. Return Of Investment (ROI)

Jenis rasio yang digunakan dalam penelitian ini adalah rasio profitabilitas yaitu (ROA) *Return On Assets*. Rasio ini dihitung dengan membagi laba bersih dengan total aktiva, jadi semakin besar rasio ini semakin baik karena apabila ROA meningkat maka profitabilitas perusahaan juga meningkat yang artinya kinerja perusahaan semakin baik yang dampaknya mampu memberikan pengembalian keuntungan dengan baik bagi pemilik maupun investor (pemegang obligasi dan saham) dalam keseluruhan asset yang ditanamkan. Untuk pembahasan rasio ini kita menggunakan laporan keuangan perusahaan sektor properti tahun 2019-2023.

ROA adalah indikator profitabilitas yang secara spesifik melihat efisiensi dan efektivitas perusahaan dalam menggunakan semua asset untuk memperoleh laba bersih. Perhitungan atau rumus ROA yaitu net profit dibagi total asset, semakin tinggi ROA, semakin efisien dan efektif perusahaan dalam mengelola sumber daya asset mereka untuk menghasilkan profit. Menurut (Brueggeman, dan Fisher, 2011) nilai ROA yang baik untuk perusahaan di sektor properti umumnya berada di kisaran 3%-10%. Sektor properti yang cenderung memiliki nilai ROA yang lebih rendah dibandingkan sektor lain karena industri ini membutuhkan asset yang besar untuk menjalankan operasionalnya.

Tabel 1.1 di bawah ini menyajikan informasi tentang standar industri rasio profitabilitas tentang rata-rata kinerja keuangan sektor properti selama lima tahun terakhir di dalam 25 perusahaan. Tabel ini dibuat untuk memberikan gambaran serta memahami lebih dalam tentang pertumbuhan industri properti pada tahun 2019-2023.

Tabel 1.1
Perhitungan Rasio Profitabilitas Dari Tahun 2019-2023
Pada Perusahaan Sektor Properti

Rasio Profitabilitas	Tahun	Jumlah rata-rata	Standar Industri
Return On Assets(ROA)	2019	0,47%	3-10%

	2020	0,24%	3-10%
	2021	0,03%	3-10%
	2022	0,11%	3-10%
	2023	0,04%	3-10%

Sumber : Diolah oleh peneliti 2024

Berdasarkan tabel 1.1 dapat diketahui bahwa *return on asset* pada tahun 2019 sebesar 0,47%, sedangkan pada tahun 2020 sebesar 0,24%, sedangkan pada tahun 2021 sebesar 0,03%, sedangkan 2022 sebesar 0,08% dan pada tahun 2023 sebesar 0,04%. Jika standar rata-rata industri *return on asset* adalah 3-10% maka tingkat profitabilitas perusahaan dari tahun 2019 sampai dengan 2023 dapat dikatakan tidak baik karena besaran rasionya di bawah rata-rata standar industri.

Adapun Fenomena yang terdapat dalam penelitian ini yaitu mayoritas perusahaan properti yang mencatat penurunan kinerjanya di sepanjang semester 1 tahun ini, karena pandemic atau Covid-19 yang menjadi penyebab atas turunnya permintaan di sektor ini. Kinerja emiten properti rata-rata mengalami penurunan pendapatan maupun laba bersih hingga 60% secara tahunan atau *year on year* (yoy) pada periode bulan pertaman tahun 2020. Pada semester 1 2020 yang membukukan pendapatan sebesar Rp.2,18 Triliun atau turun sekitar 18,35% secara tahunan, dibanding periode yang sama 2019 itu sebesar itu sebesar Rp. 2,67 Triliun. Terpantau pendapatan PT Ciputra Develoment Tbk, turun hingga 10,84% (yoy) menjadi Rp 2,8 Triliun dengan pendapatan penjualan (marketing sales) turun dari Rp 2,4 Triliun menjadi Rp 2 Triliun. Laba bersih emiten yang berkode CTRA ini pun anjlok hingga 42,82% (yoy) menjasi Rp 169,51 Miliar. Lalu, emiten PT Pakuwon Jati Tbk mencetak penurunan pendapatan hingga 43,67% yoy menjadi Rp 1,97 triliun. Sedangkan laba bersih emiten berkode PWON ini terkoreksi 64,65% yoy menjadi Rp 482,55 miliar. Adapun marketing sales PWON di semester satu ini tercatat mencapai sekitar Rp 500 miliar. Beberapa emiten bahkan mencatatkan kerugian, seperti PT Agung Podomoro Land Tbk yang membukukan kerugian bersih sebesar Rp 3 miliar. Padahal,

pada periode yang sama tahun sebelumnya, APLN masih mencatatkan laba bersih Rp 143,38 miliar. Penurunan ini lantaran penjualan dan pendapatan usaha anjlok 12,01% menjadi Rp 1,72 Triliun *yoy* dari sebelumnya Rp 1,95 Triliun. Sama halnya dengan PT Lippo Kowaraci Tbk yang membukukan kerugian bersih hingga Rp 1,25 Triliun seiring turunnya pendapatan bersihnya menjadi Rp 5,28 Triliun (www.cnbcindonesia.com).

Berikut tabel di bawah ini menjelaskan tentang tabulasi rata-rata pertumbuhan kinerja keuangan pada sektor properti yang terdaftar di bursa efek Indonesia (BEI) tahun 2019-2023.

Table 1.2
Data Tabulasi Rata-Rata Pertumbuhan Kinerja Keuangan Sektor Properti Tahun 2019-2023

kode emiten	Rata-rata dan Petumbuhan Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2019-2023 (Dalam bentuk %)										
	2018	2019		2020		2021		2022		2023	
	X	X	Δ	X	Δ	X	Δ	X	Δ	X	Δ
DILD	0,01	0,03	106,2	0,01	-160,48	-0,19	-30,62	0,01	-1,06	0,02	0,40
BEST	0,07	0,06	-11,58	-0,02	-115,71	-0,01	-0,36	0,01	-1,47	-0,02	-4,33
KIJA	0,00	0,01	180,4	0,00	-158,49	0,00	-0,21	0,00	-0,06	-0,04	-14,82
PPRO	0,03	0,02	-27,7	0,00	-55,49	0,00	-0,80	0,00	-0,05	-0,02	-18,00
GMTD	0,05	-0,01	-118,6	-1,07	-2162,17	-0,02	-0,98	0,01	-1,41	0,14	17,18
RODA	0,00	-0,07	18373,26	-0,09	-4189,97	0,01	-1,10	-0,01	-1,81	-0,01	-0,13
LAND	0,03	5,02	14244,99	-0,04	-14460,96	-0,03	-0,27	-0,02	-0,19	-0,02	-0,35
INDO	0,00	0,44	55497,76	0,05	-49423,95	0,01	-0,82	0,03	2,63	0,02	-0,53
KBAG	-0,01	0,34	-3567,06	0,01	3357,01	0,00	-0,68	0,02	3,85	-0,01	-1,58
ATAP	0,05	2,03	4130,80	0,04	-4151,62	0,06	0,57	0,62	9,35	0,00	-1,00
BAPA	0,03	0,03	20,53	-0,03	-222,39	-0,01	-0,50	-0,03	0,86	-0,05	0,94
BKDP	-0,01	-0,04	576,76	-0,04	35,93	-0,05	0,19	-0,04	-0,07	0,00	-1,00
DART	0,00	-0,04	-2055,09	-0,06	-1146,42	-0,06	0,04	-0,06	0,02	-0,02	-0,74
JSPT	0,06	0,19	215,59	-0,04	-384,56	-0,06	0,43	-0,01	-0,85	0,01	-1,60
POSA	-0,36	-0,14	-60,23	-0,14	-1,29	-0,16	0,12	-0,14	-0,09	-0,11	-0,19
MDLN	2,02	3,26	61,14	-0,12	-167,01	0,00	-0,98	0,00	-1,52	-0,06	-40,66
URBN	0,03	0,35	1141,95	0,09	-915,54	1,15	11,40	0,04	-0,96	-0,02	-1,51
RISE	0,38	0,00	-99,26	-0,02	-5,05	0,02	-2,16	0,11	4,93	0,01	-0,94
POLL	0,02	0,03	60,18	0,01	-97,26	-0,02	-2,61	0,10	-5,99	1,00	9,14
NASA	0,00	-0,01	-434,90	-0,01	-96,41	-0,01	-0,06	-0,03	2,04	0,00	-1,16
MTLA	0,09	0,08	-14,03	0,05	-36,48	0,06	0,26	2,06	34,47	0,10	-0,95
MPRO	-0,02	0,00	-108,93	0,00	31,63	-0,02	2,97	-0,02	-0,09	-0,02	-0,02
LPCK	0,25	0,03	-89,86	-0,38	-159,68	0,02	-1,04	0,03	1,15	0,01	-0,59
BSDE	0,02	0,05	106,46	7,89	31573,23	0,02	-1,00	0,04	0,71	0,03	-0,15

RBMS	0,00	0,00	-101,13	-0,06	-2323,77	-0,03	-0,48	-0,06	0,80	-0,03	-0,54
HASIL	2,77	11,68	321,35	6,05	-48,19	0,68	-88,78	2,67	292,72	0,92	-65,58
SAMP EL	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
jumlah rata- rata	0,11	0,47	12,85	0,24	-1,93	0,03	-3,55	0,11	11,71	0,04	-2,62

Sumber: data diolah Peneliti 2024

Dimana: X = Rata-rata

Δ = Pertumbuhan

Berdasarkan hasil tabel 1.2 diatas menunjukan bahwa nilai rata – rata kinerja keuangan pada tahun 2018 sebesar 0,11 sedangkan rata – rata pada tahun 2019 sebesar 0,47 sedangkan pertumbuhan pada tahun 2019 sebesar 12,85. Rata – rata untuk tahun 2020 sebesar 0,24 sedangkan pertumbuhan tahun 2020 sebesar -1,93. Rata – rata untuk tahun 2021 sebesar 0,03 sedangkan pertumbuhan sebesar -3,55. Rata – rata untuk tahun 2022 sebesar 0,11 sedangkan pertumbuhan sebesar 11,71. Rata – rata untuk tahun 2023 sebesar 0,04 sedangkan pertumbuhan sebesar -2,62. Hal ini dapat disimpulkan setiap tahunnya kinerja keuangan mengalami kecenderungan menurun rata – rata kinerja keuangan rendah terjadi pada tahun 2020, 2021,2023. Pada tahun 2020 sebesar 0,24 sedangkan pertumbuhan terjadi pada tahun 2020 sebesar -1,93. Pada tahun 2021 sebesar 0,03 sedangkan pertumbuhan terjadi pada tahun 2021 sebesar -3,55. Pada tahun 2023 sebesar 0,04 sedangkan pertumbuhan terjadi pada tahun 2023 sebesar -2,62. Saat pertumbuhan kinerja menurun perusahaan – perusahaan biasanya memiliki kinerja yang tidak baik. Hal tersebut akan berdampak negatif bagi naiknya harga saham. Namun jika terjadi inflasi suku bunga akan naik

Adapun penelitian-penelitian terdahulu yang membahas tentang pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kinerja keuangan hasil penelitian ini di lakukan oleh (Dewi dan Suaryana, 2021) dan (Smith,J., Johnson, R. , 2018) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil

penelitian yang di lakukan oleh (Chen, L., dan Wang, Y, 2015) menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Adapun penelitian-penelitian terdahulu yang membahas tentang pengaruh komisaris independen terhadap kinerja keuangan hasil penelitian ini di lakukan oleh (Agatha, dkk 2020) dan (Susilo, fuad, 2018) menyatakan bahwa komisaris independen berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh (Dewi, Tenaya, 2017) menyatakan bahwa komisaris independen tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Adapun penelitian-penelitian terdahulu yang membahas tentang pengaruh likuiditas terhadap kinerja keuangan hasil penelitian ini di lakukan oleh (Mardaningsih et al. 2021) dan (Jhonson, R., Smith, J, 2019) menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh (Chen, L., Wang Y, 2015) menyatakan bahwa Likuiditas tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Adapun penelitian-penelitian terdahulu yang membahas tentang pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan hasil penelitian ini di lakukan oleh (Lee, Park 2016) dan (Jhonson, R., Smith, J, 2018) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh (Chen, Wang 2014) menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Adapun penelitian-penelitian terdahulu yang membahas tentang pengaruh kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan hasil penelitian ini di lakukan oleh (Lee, Park 2015) dan (Jhonson, R., Smith, J, 2015) menyatakan bahwa kepemilikan instritusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Lain hal dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh (Chen, Wang 2014) menyatakan bahwa kepemilikan insitusional tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Berdasarkan fenomena dan penjelasan di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis **“Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Komisaris Independen, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Dan Kepemilikan Institusional Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas dapat disimpulkan identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Setiap tahunnya kinerja keuangan mengalami kecenderungan menurun rata – rata kinerja keuangan rendah terjadi pada tahun 2020, 2021,2023.
2. Rata-rata pertumbuhan penjualan. Dapat disimpulkan nilai rata-rata yang mengalami penurunan pada tahun 2023 sebesar -244%. Hal ini dikarenakan menurunnya pendapatan sehingga mengurangi laba kotor dan laba bersih perusahaan.
3. Ketidakberubahan komisaris independen dalam mempengaruhi pengambilan keputusan strategis perusahaan tampak tidak berubah, tidak ada peningkatan atau penurunan yang signifikan dalam kontribusi komisaris independent.
4. Terjadinya fluktuasi pada rata-rata likuiditas perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bei Tahun 2019-2023. Hal ini berdampak pada rasio-rasio keuangan penting, dan memberikan sinyal negatif kepada kreditor dan investor dapat menurunkan kinerja keuangan.
5. Rata-rata ukuran perusahaan mengalami penurunan dari 2019-2023 dan dapat dilihat penurunan yang paling drastis jatuh pada tahun 2023 sebesar 714,705. Hal ini dikarenakan kurangnya kemampuan beradaptasi terhadap perubahan pasar.

6. Terjadinya fluktuasi pada rata-rata kepemilikan institusional perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023. Hal ini berdampak pada perubahan pemegang saham institusional yang berganti-ganti dapat menurunkan kinerja keuangan

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan Masalah – masalah yang ada, maka problematika penelitian ini dapat di rumuskan sebagai berikut :

1. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023?
2. Apakah komisaris independen berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023?
3. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023?
5. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023?
6. Apakah pertumbuhan penjualan, komisaris independen, likuiditas, ukuran perusahaan dan kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023?

1.4 Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih fokus terhadap kinerja keuangan yang di hitung menggunakan rasio profitabilitas yaitu rasio return on asset (ROA), maka skripsi ini membataskan ruang lingkup penelitian untuk pengaruh pertumbuhan penjualan, komisaris

independent, likuiditas, ukuran perusahaan dan kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI Tahun 2019-2023.

1.5 Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di jelaskan, maka tujuan penelitian yaitu :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh komisaris independen terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh likuiditas terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023.
5. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023.
6. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh pertumbuhan penjualan, komisaris independen, likuiditas, ukuran perusahaan dan kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI tahun 2019-2023.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Bagi peneliti

- Peneliti berharap agar penelitian ini dapat menambahkan pemahaman dalam memperkaya pengetahuan yang berhubungan yang hubungan tentang sejauh mana pengaruh modal intelektual terhadap kinerja

keuangan perusahaan jasa sub sektor properti yang terdaftar di BEI dengan menggunakan perhitungan ROA.

- Dapat digunakan sebagai bahan perbandingan terdahulu sekaligus dapat digunakan sebagai referensi bagi penelitian – penelitian lainnya.

2. Bagi Universitas

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan rujukan informasi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pengaruh pertumbuhan penjualan, komisaris independen, likuiditas , ukuran perusahaan dan kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor properti.

3. Bagi perusahaan

Kinerja keuangan digunakan perusahaan untuk mempertimbangkan kemampuan perusahaan untuk membayar hutang-hutang nya serta membayar beban bunga atas hutang pada tepat waktunya. Modal intelektual digunakan perusahaan untuk menggambarkan aset tidak berwujud atau nilai pengetahuan dalam rangka mendapatkan nilai perusahaan yang sesungguhnya.

4. Bagi investor

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan dalam mengukur modal intelektual sehingga selanjutnya dapat digunakan untuk menilai keunggulan bersaing perusahaan sehubungan dengan keputusan investasi mereka.

5. Bagi pembaca

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumbangan pemikiran dalam melakukan penelitian terhadap kinerja keuangan pada perusahaan.