BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

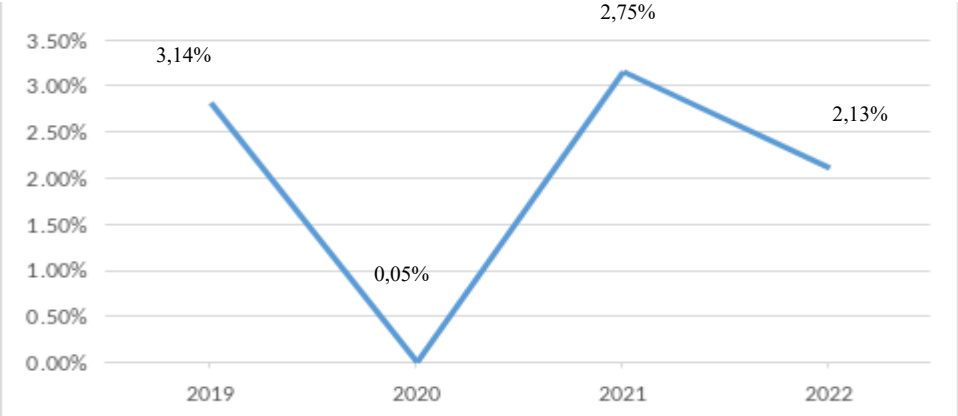
Industri *property* dan *real estate* merupakan sektor yang cenderung sulit diprediksi dan beresiko tinggi. Pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri properti dan real estate mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula (Saifi, 2019). Pembangunan sektor *property* dan *real estate* di Indonesia mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi. Hal itu menandakan bahwa sektor industri tersebut kedepannya akan terus berkembang kearah yang lebih positif. Melihat perkembangan sektor industri *property* dan *real estate* yang semakin pesat, maka persaingan pada sektor tersebut juga akan semakin tinggi sehingga mengharuskan perusahaan untuk menjaga dan meningkatkan kinerja keuangannya.

Pertumbuhan suatu perusahaan dapat dilihat dari kinerja keuangan perusahaan tersebut. Menilai kinerja keuangan sangat penting dilakukan untuk mengetahui kondisi kesehatan perusahaan (Aprila *et al*., 2022). Untuk mengukur kinerja keuangan dapat dilakukan dengan menggunakan *Return on Asset* (ROA). ROA merupakan ukuran kemampuan aset perusahaan untuk menghasilkan laba. bersih. Semakin tinggi ROA, berarti perusahaan mampu memanfaatkan aset yang

dimiliki untuk memperoleh keuntungan. Berdasarkan standar industri atau standar penilaian, nilai ROA dapat dikatakan baik dan bagus apabila lebih dari 5,98% (O. Agustin *et al*., 2023)

Gambar 1. 1

Rata-rata ROA Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Tahun 2019-2022



Sumber : Data yang diolah oleh peneliti (2024)

Berdasarkan gambar 1.1 ditemukan fenomena yang terjadi bahwa rasio profitabilitas yang diukur menggunakan ROA pada sektor *property* dan *real estate* dari tahun 2019 sampai 2022 mengalami perubahan. Setiap tahunnya ROA mengalami fluktuasi, nilai profit yang rendah menunjukan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang kurang baik dan kegiatan operasi perusahaan semakin kurang efisien. Pada tahun 2019 sampai 2020 ROA mengalami penurunan dan naik pada tahun 2021 sebelum kembali terjadi penurunan pada tahun 2022. Tingkat rata-rata ROA pada tahun 2019 sebesar 3,14%. Pada tahun 2020 terjadi penurunan secara

signifikan menjadi 0,05%. Hal tersebut disebabkan oleh menurunnya penjualan yang salah satunya diakibatkan oleh pandemi Covid-19 yang menerpa Indonesia pada awal tahu 2020 lalu. Pada tahun berikutnya sektor properti dan real estate mulai pulih. Rata-rata ROA pada tahun 2021 sebesar 2,75%, namun pada tahun 2022 mengalami sedikit penurunan menjadi 2,13%.

Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan adalah *good corporate governance* yang merupakan landasan yang digunakan untuk menciptakan tata kelola perusahaan yang baik. Perkembangan *good corporate governance* ini dipicu oleh kebutuhan perusahaan untuk beroperasi dengan efektif dan efisien. Dengan menerapkan *good corporate governance* sesuai dengan kondisi perusahaan, dapat memperoleh informasi yang cepat, tepat, dan dapat dipercaya agar keputusan yang diambil memenuhi rencana yang telah di tetapkan sebelumnya. *Good corporate governance* dalam penelitian ini diukur dengan dewan komisaris, dewan direksi, komite audit, komisaris independen, kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, dan kepemilikan asing.

Komponen yang pertama dari *good corporate governance* adalah dewan komisaris yang memiliki peranan penting dalam perusahaan, terutama dalam pelaksanaan *good corporate governance* yang tugasnya untuk menjamin pelaksanaan strategi perusahaan, mengawasi manajemen dalam mengelola perusahaan, serta mewajibkan terlaksananya akuntabilitas (Aprila *et al*., 2022). Penelitian yang dilakukan oleh Widiantantri *et al* (2023) menunjukan hasil dewan

komisaris berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Semakin banyak anggota dewan komisaris, maka pengawasan terhadap dewan direksi menjadi lebih baik karena nasehat dan masukan untuk dewan direksi semakin banyak, sehingga kinerja manajemen semakin baik dan akan berimbas terhadap kinerja keuangan perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Alfarizi *et al* (2024) menunjukan bahwa dewan komisaris berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Banyak atau sedikitnya dewan komisaris tidak akan secara langsung mempengaruhi baik atau tidaknya kinerja keuangan karena besar kecilnya proporsi dewan komisaris tidak menjadi penentu atas keefektifan pengawasan manajemen.

Komponen yang kedua dari *good corporate governance* adalah dewan direksi yang memiliki tanggung jawab dalam melakukan pengawasan internal secara efektif dan efisien, memantau risiko dan mengelolanya, serta mengelola karyawan dan melaporkan kinerja perusahaan kepada pemegang saham pada saat Rapat Umum Pemegang Saham. Penelitian yang dilakukan oleh Sari & Setyaningsih (2023) menunjukan bahwa dewan direksi berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Semakin banyak dewan direksi, maka semakin optimal tingkat pengendalian dan semakin akurat dalam pengambilan keputusan, yang pada akhirnya berpengaruh pada peningkatan *bottom line* perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ilma (2021) menunjukan bahwa dewan direksi berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Semakin besar dewan direksi di dalam perusahaan justru tidak akan meningkatkan kinerja keuangan, dewan direksi

yang terlalu besar akan mengakibatkan proses pengambilan keputusan menjadi terlalu sulit dan panjang sehingga dewan direksi tidak dapat menjalankan fungsinya dengan efektif.

Komponen yang ketiga dari *good corporate governance* adalah komite audit merupakan komite yang bekerja secara profesional dan independen yang dibentuk oleh dewan komisaris dan dengan demikian, tugasnya adalah membantu dan memperkuat fungsi dewan komisaris dalam menjalankan fungsi pengawasan atas proses pelaporan keuangan, manajemen risiko, pelaksanaan audit dan implementasi dari corporate governance di perusahaan-perusahaan (Honi *et al*., 2020). Penelitian yang dilakukan oleh Arimby & Astuti (2021) menunjukan bahwa komite audit berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Semakin banyak komite audit akan meningkatkan kinerja keuangan dengan mencegah praktik manajemen yang buruk dan meningkatkan kepercayaan investor, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Sari & Setyaningsih (2023) menunjukan bahwa komite audit berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Semakin banyak komite audit, semakin banyak pula kontrol dan pengawasan. Hal tersebut mempertimbangkan banyaknya keputusan komite audit yang beraal dari pendidikan mereka yang berbeda-beda, kemungkinannya adalah mempengaruhi penurunan nilai ROA karena tidak semua komite audit memiliki keahlian di bidang akuntansi dan keuangan.

Komponen yang keempat dari *good corporate governance* adalah komisaris independen, dimana berperan utama pada sebuah perusahaan karena bisa memberikan pencegahan pada aktivitas manajemen yang belum jelas (Sari & Setyaningsih, 2023). Penelitian yang dilakukan oleh Titania & Taqwa (2023) menunjukan bahwa komisaris independen berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Banyaknya komisaris independen dalam perusahaan akan membuat pengawasan terhadap manajemen dan dewan direksi akan lebih ketat sehingga akan meminimalisir kemungkinan manajemen untuk melakukan tindakan yang merugikan perusahaan yang akan membuat kinerja keuangan menurun, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Aprila *et al* (2022) menunjukan bahwa komisaris independen berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Besarnya jumlah komisaris independen di dalam perusahaan tidak menjamin baiknya fungsi pengawasan, pengelolaan, dan pengambilan keputusan yang akurat. Pengangkatan dewan komisaris hanya cenderung dianggap sebagai formalitas dalam penerapan *good corporate governance*.

Komponen yang kelima dari *good corporate governance* adalah kepemilikan institusional, merupakan kepemilikan institusi, dengan adanya kepemilikan institusional dapat mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal dan memonitor manajemen untuk menjamin kemakmuran pemegang saham (Aprila *et al*., 2022). Penelitian yang dilakukan oleh Widiantantri *et al* (2023) menunjukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap kinerja

keuangan. Semakin tinggi kepemilikan institusional dapat meningkatkan kinerja keuangan suatu perusahaan, dengan adanya kepemilikan dari pihak institusional maka dapat mengurangi adanya konflik kepentingan dalam perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ilma (2021) menunjukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Semakin besar jumlah saham yang dimiliki institusi maka akan cenderung bertindak untuk kepentingan mereka sendiri dengan mengorbankan kepentingan pemegang saham minoritas dan akan membuat ketidakseimbangan dalam penentuan arah kebijakan perusahaan yang nantinya malah akan menguntungkan pemegang saham mayoritas yaitu institusi.

Komponen yang keenam dari *good corporate governance* adalah kepemilikan manajerial, merupakan kepemilikan saham oleh manajemen perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Saifi (2019) menunjukan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Semakin banyak kepemilikan manajerial di dalam perusahaan, maka konflik keagenan di dalam perusahaan akan rendah dan biaya keagenan yang rendah pula, sehingga dapat meningkatkan kinerja keuangan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Setiawan & Setiadi (2020) menunjukan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Tingkat kepemilikan manajerial yang kecil maka menunjukan semakin sedikit pemegang saham yang terlibat dalam pengelolaan

perusahaan, sehingga akan semakin tinggi masalah keagenan yang muncul karena perbedaan kepentingan yang besar.

Komponen yang ketujuh adalah kepemilikan asing, merupakan kepemilikan saham oleh pihak asing, baik individu maupun kelompok. Penelitian yang dilakukan oleh Sari (2020) menunjukan bahwa kepemilikan asing berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Semakin banyak kepemilikan asing di dalam perusahaan, maka akan semakin banyak yang memantau perusahaan sehingga akan mempengaruhi kinerja keuangan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Shiddiqie & Nadir (2022) menunjukan kepemilikan asing berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Hal tersebut karena beberapa perusahaan besar memiliki tingkat kepemilikan asing yang lebih rendah akan tetapi memiliki profitabilitas yang tinggi dan investor asing dianggap kurang melakukan pengawasan terhadap manajemen dalam menjalankan perusahaan sehingga berdampak pada kinerja keuangan perusahaan.

Penelitian mengenai *good corporate governance* telah banyak dilakukan oleh banyak peneliti namun memiliki hasil yang tidak konsisten, oleh karena itu peneliti ingin meneliti mengenai *good corporate governance.* Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian Aprila *et al* (2022) namun ada beberapa perbedaan dari penelitian yang dilakukan oleh Aprila *et al* (2022) yaitu, pertama penelitian ini telah menambahkan dua variabel independen yaitu kepemilikan manajerial dan kepemilikan asing. Kepemilikan manajerial pada penelitian ini

merupakan tingkat kepemilikan saham milik pihak manajemen yang secara aktif ikut dalam pengambilan keputusan, sedangkan kepemilikan asing merupakan kepemilikan saham milik indvidu atau institusi asing.

Perbedaan yang kedua adalah pada objek penelitian. pada penelitian terdahulu oleh Aprila *et al* (2022) melakukan penelitian pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di bursa efek Indonesia, sedangkan pada penelitian ini melakukan penelitian pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

Perbedaan ketiga adalah pada tahun penelitian. Pada penelitian Aprila *et al* (2022) menggunakan analisis tahun 2018-2020, sedangkan pada penelitian ini menggunakan analisis tahun 2019-2022. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk mengambil judul penelitian yakni **"Pengaruh *Good Corporate Governance*, Kepemilikan Manajerial, dan Kepemilikan Asing Terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan *Property* & *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022"**

1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian adalah penelitian kuantitatif asosiatif. Penelitian kuantitatif asosiatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih pengambilan sampel. Penelitian ini menggunakan *purposive sampling.* Data yang digunakan pada penelitian ini berasal

dari laporan tahunan Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2022.

1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, masalah dalam penelitian ini adalah kinerja keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2022 yang dilihat melalui ROA mengalami fluktuasi, hal tersebut merupakan salah satu indikasi bahwa perusahaan *property* dan *real estate* memiliki kinerja keuangan yang tidak stabil. Selain itu, tingkat ROA perusahaan *property* dan *real estate* menunjukan hasil yang kurang maksimal. Kinerja keuangan yang tidak stabil dan kurang maksimal dapat menyebabkan pengalokasian dana tidak akan berjalan dengan baik. Hal tersebut akan menyebabkan pertumbuhan ekonomi di dalam perusahaan terhambat.

Berdasarkan permasalahan yang timbul maka dirumuskan beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah dewan direksi berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
2. Apakah dewan komisaris berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
3. Apakah komite audit berpengaruh terhadap kinerja keuangan ?
4. Apakah komisaris independen berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
5. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan?

6. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
7. Apakah kepemilikan asing berpengaruh terhadap kinerja keuangan?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menguji apakah terdapat pengaruh dewan direksi terhadap kinerja keuangan.
2. Menguji apakah terdapat pengaruh dewan komisaris terhadap kinerja keuangan.
3. Menguji apakah terdapat pengaruh komite audit terhadap kinerja keuangan.
4. Menguji apakah terdapat pengaruh komisaris independen terhadap kinerja keuangan.
5. Menguji apakah terdapat pengaruh kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan.
6. Menguji apakah terdapat pengaruh kepemilikan manajerial terhadap kinerja keuangan.
7. Menguji apakah terdapat pengaruh kepemilikan asing terhadap kinerja keuangan.

1.5 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan manfaat bagi pengembang ilmu pengetahuan dalam bidang akuntansi keuangan. Khususnya mengenai pengaruh *Good Corporate Governance* terhadap kinerja keuangan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Civitas Akademik, hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan ilmu untuk mahasiswa akuntansi. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi yang membutuhkan informasi yang berkaitan mengenai permasalahan yang ada dalam penelitian.

b. Bagi Perusahaan, memberikan gambaran mengenai pentingnya penerapan *good corporate governance* sebagai pertimbangan untuk membuat kebijakan perusahaan.

c. Bagi Stakeholder, diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat mengenai relevansi dari *good corporate governance* dalam laporan tahunan dengan kinerja keuangan. Serta dapat digunakan sebagai sumber informasi yang penting dalam pengambilan keputusan investasi.