

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam beberapa tahun terakhir, ketidakpastian ekonomi global menjadi fokus utama bagi para pelaku industri. Faktor-faktor seperti pandemi Covid-19, ketegangan geopolitik seperti konflik Rusia-Ukraina, dan inflasi di Amerika Serikat menyebabkan perdagangan ekonomi global mengalami kemunduran. Laporan Prospek Ekonomi Global (GEP) yang diterbitkan oleh Bank Dunia memproyeksikan perlambatan pertumbuhan ekonomi global dari 2,6% pada 2023 menjadi 2,4% di tahun 2024 (Lila, 2024). Ketidakpastian ini memengaruhi kinerja keuangan perusahaan sehingga harus menjaga stabilitas keuangan, menyesuaikan strategi bisnis, dan beradaptasi dengan kondisi pasar yang dinamis. Kegagalan dalam beradaptasi dapat menyebabkan penurunan pendapatan yang berpengaruh negatif pada kinerja keuangan hingga menyebabkan kebangkrutan, seperti yang dialami oleh salah satu perusahaan properti dan real estate di Indonesia, yakni PT Forzaland Indonesia Tbk (FORZ). Perusahaan ini awalnya didirikan dengan nama PT Megah Satu Properti pada tanggal 21 Maret 2012, berganti nama pada tahun 2017. Perusahaan yang bergerak di bidang pengembang dan manajemen properti ini berlokasi di Jakarta Barat dan merupakan anak perusahaan dari PT Forza Indonesia. Selama beberapa tahun terakhir, perusahaan terus

mengalami penurunan pendapatan dan tingkat keuntungan akibat pandemi Covid-19. Pembatasan mobilitas dan perubahan pola kerja, seperti sistem kerja dari rumah telah memengaruhi kebutuhan ruang perkantoran dan residensial, menyebabkan perubahan signifikan pada permintaan dan penawaran di pasar properti. Saraswati (2019) mengatakan bahwa pembelian properti, termasuk perumahan dan apartemen turun drastis akibat lemahnya daya beli masyarakat yang lebih memprioritaskan kesehatan. Menurut Lowardi dan Abdi (2021), penurunan permintaan ini mengurangi pendapatan, yang pada akhirnya berdampak negatif pada kinerja keuangan perusahaan. Hal ini terlihat dari keuntungan perusahaan yang tercatat pada tahun 2018 sebesar Rp2.275.221.447 turun menjadi Rp1.256.125.823 pada tahun 2019, dan pada kuartal III-2020, perusahaan mengalami kerugian sebesar Rp370,144,203 (Sahamee, 2021).

Sebagai akibat dari kondisi keuangan yang semakin memburuk, PT Forza Land Indonesia Tbk terpaksa harus berurusan dengan pengadilan untuk merestrukturisasi utangnya yang telah jatuh tempo. Forzaland diminta oleh vendornya untuk masuk dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) karena tidak mampu melunasi pembayaran utang yang diperlukan untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen One Casablanca, Bramasta N. G. Wardhana, kuasa hukum pemohon PKPU, menyatakan bahwa vendor yang bekerja sama dengan FORZ untuk membangun apartemen adalah kliennya yang telah menagih utang kepada FORZ, tetapi belum dibayar (Viodeogo, 2019). Pada tanggal 2 Juli 2019, Pengadilan Niaga Jakarta Pusat memutuskan

bahwa perusahaan tersebut masuk dalam belunggu PKPU sementara selama 45 hari. Meskipun perusahaan berusaha memberikan proposal terbaik, proses restrukturisasi ini menunjukkan masalah besar dengan pengelolaan utang dan struktur modal perusahaan. Akibatnya, BEI menghentikan perdagangan efek PT Forza Land Indonesia Tbk (FORZ) di seluruh pasar sejak tanggal 5 Oktober 2022. Ini dilakukan karena ada keraguan mengenai *going concern* PT Forza Land Indonesia Tbk setelah Putusan Pengadilan Niaga No.25/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2022/PN Niaga.Jkt.Pst. dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada 12 September 2022, yang menyatakan bahwa Forza Land Indonesia berada dalam keadaan pailit (Desfika, 2022).

Kasus ini menggambarkan bagaimana ketidakpastian ekonomi, seperti pandemi dan manajemen utang yang buruk dapat memengaruhi kinerja keuangan. Fenomena kebangkrutan yang dialami oleh PT Forza Land Indonesia menandakan pentingnya analisis terhadap faktor-faktor yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan, khususnya di sektor properti dan real estate yang menggunakan utang dalam jumlah besar dan sensitif terhadap perubahan ekonomi. Beberapa faktor seperti struktur modal yang tidak seimbang misalnya, dapat menyebabkan perusahaan memiliki beban utang yang tinggi, seperti yang dialami oleh PT Forza Land Indonesia, yang pada akhirnya menghambat kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya.

Faktor lain seperti pertumbuhan aset, *cash holding*, dan umur perusahaan patut dianalisis karena dapat memengaruhi kinerja keuangan

perusahaan. Menurut Savira (2022), kinerja keuangan ialah gambaran mengenai kemampuan perusahaan dalam mengelola aspek keuangan dengan tepat dan evaluasi kinerja keuangan umumnya dilakukan dengan memeriksa laporan keuangan perusahaan. Menurut Nurmaya (2022), salah satu komponen laporan keuangan yang dapat dijadikan indikator untuk mengukur kinerja keuangan adalah laba. Perusahaan dengan kinerja keuangan yang baik umumnya menghasilkan pendapatan dan laba yang tinggi. Sebaliknya, jika perusahaan mengalami penurunan pendapatan yang diikuti dengan penurunan laba atau rugi dan berpengaruh pada kinerja keuangan.

Terkait dengan kinerja keuangan perusahaan, aspek lainnya yang perlu diperhatikan adalah mengenai struktur modal. Syavira (2021) mendefinisikan struktur modal sebagai perbandingan antara modal internal perusahaan dan modal eksternal (utang). Struktur modal yang tepat sangat penting bagi perusahaan karena berdampak langsung pada kestabilan dan kinerja keuangan jangka panjang (Savira, 2022). Lopa dan M (2024) menambahkan bahwa struktur modal yang efisien dapat meningkatkan fleksibilitas keuangan dan mengurangi risiko kebangkrutan. Sebaliknya struktur modal yang tidak tepat dapat memperbesar risiko finansial dan melemahkan daya saing perusahaan. Savira (2022) juga menyatakan bahwa laba bersih perusahaan sangat bergantung pada efektivitas alokasi dana melalui struktur modal yang optimal. Penelitian yang dilakukan oleh Mandasari dan Rikumahu (2023) mengenai pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan hasilnya adalah struktur modal berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Savira (2022) menunjukkan bahwa struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan.

Di sisi lain, pertumbuhan aset juga dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Pertumbuhan aset mencerminkan peningkatan jumlah aset yang dimiliki perusahaan dari waktu ke waktu. Aset perusahaan, seperti tanah, bangunan, kas, piutang dan lain-lain dimana nilai total aset di neraca mencerminkan kekayaan perusahaan (Rahman, 2020). Pertumbuhan aset yang meningkat membantu perusahaan untuk melakukan ekspansi, investasi, dan operasional yang lebih efektif. Hal ini akan berdampak pada peningkatan pendapatan dan laba, sehingga secara positif memengaruhi kinerja keuangan perusahaan (Novitasari *et al.*, 2019). Ningsih (2023) menambahkan bahwa peningkatan pertumbuhan aset cenderung diikuti oleh peningkatan laba, sementara penurunan aset dapat berdampak negatif pada laba. Namun, pertumbuhan aset yang tidak dikelola dengan baik, misalnya ekspansi besar-besaran tanpa memperhatikan kondisi keuangan perusahaan, bisa menjadi salah satu penyebab kegagalan. Penelitian yang dilakukan oleh Fauzi dan Puspitasari (2021) menunjukkan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan. Namun, penelitian Rahman (2020), hasilnya adalah pertumbuhan aset berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap kinerja keuangan.

Dalam menjalankan aktivitas operasionalnya, perusahaan membutuhkan dana yang tak sedikit untuk membiayai berbagai pengeluaran.

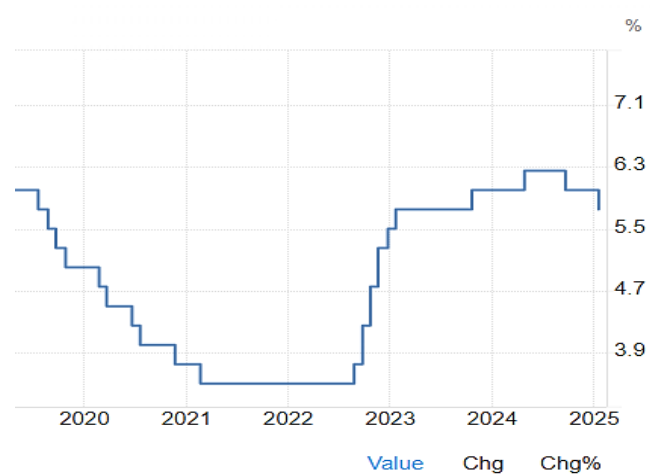
*Cash Holding* yang merupakan jumlah kas milik perusahaan dapat menjadi salah satu sumber dana untuk menutupi kebutuhan tersebut. Menurut Marsadu *et al.* (2024), pengelolaan kas dalam keuangan perusahaan harus diperhatikan karena kas merupakan bagian dari modal kerja yang digunakan untuk mendukung operasional perusahaan dan pembayaran bunga utang dari investasi. Urfah (2021) mengatakan bahwa jumlah kas terlalu rendah dapat menghambat operasional perusahaan karena tidak memiliki dana yang tersedia, serta perusahaan dapat kehilangan peluang investasi yang menguntungkan. Sebaliknya, jumlah kas yang terlalu tinggi menandakan bahwa manajer tidak mampu mengelola kas secara produktif dan menurunkan potensi keuntungan perusahaan (Buntoro, 2022). Pengelolaan *cash holding* yang tidak efektif dapat menghambat pertumbuhan dan mengakibatkan perusahaan mengalami kesulitan dalam menghadapi biaya tak terduga (Urfah, 2021). Menurut Hilmi dan Aini (2023), *cash holding* dapat memengaruhi kinerja keuangan karena ketika kinerja keuangan berada dalam kondisi yang baik dan perusahaan mampu menghasilkan lebih banyak keuntungan, jumlah *cash holding* milik perusahaan juga akan bertambah. Oleh karena itu, perusahaan perlu memperhatikan pengelolaan *cash holding* yang tepat agar dapat menjaga keseimbangan likuiditas dan profitabilitas sehingga kinerja keuangan perusahaan terjaga (Marsadu *et al.*, 2024). Hasil penelitian Aprilianti dan Akadiati (2021) menunjukkan bahwa *cash holding* berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Hilmi dan Aini (2023) memperoleh hasil *cash holding*

berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kinerja keuangan. Namun, penelitian Murti dan Mulyani (2020) hasilnya adalah *cash holding* tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Faktor lain yang dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan adalah umur perusahaan. Perusahaan yang telah lama beroperasi cenderung memiliki profitabilitas lebih tinggi dibanding perusahaan baru (Silaban & Anita, 2019). Hal ini disebabkan karena perusahaan yang lebih muda umumnya lebih fokus pada pembelian aset sebagai modal awal sehingga memiliki tingkat pengeluaran yang tinggi (Pratami, 2020). Sedangkan, perusahaan yang telah lama berdiri cenderung meningkatkan labanya karena pengalaman manajemen sebelumnya dalam mengelola operasional perusahaan yang tercermin dalam kinerja keuangan (Jessica & Triyani, 2022). Hasil penelitian Jessica dan Triyani (2022) menunjukkan umur perusahaan perusahaan berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan dan penelitian Sutrisno (2022) hasilnya tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu terkait pengaruh struktur modal, pertumbuhan aset, *cash holding*, dan umur perusahaan terhadap kinerja keuangan yang telah dilakukan, masih ditemukan adanya inkonsistensi hasil. Sehingga dilakukan penelitian kembali dengan perbedaan yang terletak pada objek yang diteliti, indikator pengukuran dan waktu penelitian. Penelitian sebelumnya banyak menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) sebagai indikator untuk mengukur struktur modal

sedangkan penelitian ini menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR). Penelitian ini mengambil sektor properti dan real estate sebagai objek penelitian, karena merupakan salah satu sektor yang mampu memberikan kontribusi terhadap perekonomian nasional dalam menyumbang *multiplier effect*, mempengaruhi perbankan, konstruksi, dan industri (<https://ekon.go.id>, 2022). Sektor ini telah berkontribusi sebesar Rp2.349 - Rp2.865 triliun per tahun atau 14,63 - 16,30 persen terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) berdasarkan hasil penelitian Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (Nurfida, 2023). Faktor seperti siklus ekonomi, daya beli masyarakat, perubahan suku bunga dapat berdampak pada kinerja keuangan perusahaan properti. Kenaikan suku bunga meningkatkan biaya pendanaan bagi pengusaha properti akan mengurangi profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate serta ketidakpastian ekonomi yang mengurangi daya beli masyarakat, terutama untuk properti yang bersifat jangka panjang (Husnul *et al.*, 2024).

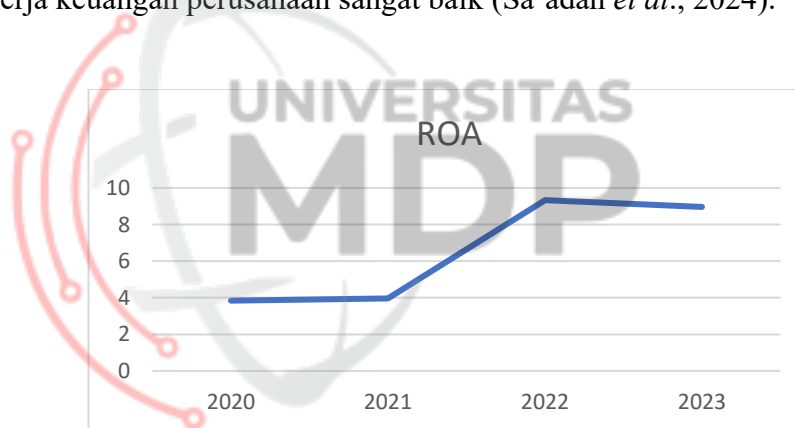


Sumber: Bank Indonesia, 2025

**Gambar 1.1 Suku Bunga BI (2020-2025)**



Berdasarkan gambar 1.1, suku bunga BI mencatatkan nilai terendahnya di tahun 2021 yakni sebesar 3,5% dibanding tahun sebelumnya. Penurunan suku bunga ini mengakibatkan turunnya bunga kredit kepemilikan rumah sehingga aktivitas penjualan properti di Indonesia kembali meningkat memberikan dampak positif terhadap kinerja keuangan yang dapat diukur dengan rasio profitabilitas, yaitu *Return on Asset* (ROA) (Jessica dan Triyani, 2022). ROA 0% - 2,9% artinya kinerja keuangan perusahaan kurang baik, ROA 3% - 9,5% artinya kinerja keuangan perusahaan baik, ROA >9,5% maka kinerja keuangan perusahaan sangat baik (Sa'adah *et al.*, 2024).



Sumber: Data diolah Peneliti, 2025

**Gambar 1.2 Rata-rata *Return on Asset* Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI (2020-2023)**

Berdasarkan gambar 1.2, rata-rata ROA perusahaan properti dan real estate menunjukkan kenaikan mulai tahun 2021, yakni sebesar 9,32% yang berarti perusahaan memiliki kinerja keuangan sangat baik. Peningkatan kinerja tersebut sejalan dengan turunnya suku bunga di tahun 2021 yang membuat aktivitas konsumsi dan investasi masyarakat kembali meningkat dan permintaan properti naik. Turunnya suku bunga juga membuat bunga

pinjaman ke bank lebih rendah sehingga beban keuangan perusahaan tidak terlalu besar, dengan banyaknya perusahaan yang melakukan ekspansi, misalnya membangun pabrik yang membutuhkan lahan industri akan memberikan dampak positif terhadap perusahaan properti yang menjual properti lahan industri (Perwita, 2023).

Selain itu, sektor properti dan real estate termasuk dalam salah satu sektor yang menggunakan banyak utang karena membutuhkan modal yang besar dari pinjaman bank atau kreditur untuk mendanai proyek jangka panjang, seperti pembangunan properti dan pengembangan lahan sebagaimana disampaikan oleh Direktur *The Indonesia Capital Market Institute* (TICMI), Dwi Shara Soekarno (Abrar, 2021). Penggunaan utang dalam jumlah besar dapat menimbulkan risiko kebangkrutan yang lebih tinggi pada suatu perusahaan (Irfan *et al.*, 2024). Oleh karena itu, diperlukan analisis lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan melalui penelitian yang berjudul **“PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERTUMBUHAN ASET, CASH HOLDING, DAN UMUR PERUSAHAAN TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2020 – 2023”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah pertumbuhan aset berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *cash holding* berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah umur perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia?

### 1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas maka penulis memfokuskan dan membatasi masalah penelitian ini pada faktor-faktor yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Adapun beberapa faktor tersebut, yaitu struktur modal, pertumbuhan aset, *cash holding*, dan umur perusahaan sebagai variabel bebas dan kinerja keuangan sebagai variabel terikat. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan properti dan real estate di BEI tahun 2020-2023 yang dapat diakses melalui website resmi yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

### 1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

2. Mengetahui apakah pertumbuhan aset berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia
3. Mengetahui apakah *cash holding* berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.
4. Mengetahui apakah umur perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia.

### 1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang penulis teliti adalah sebagai berikut:

#### 1. Manfaat Akademis

##### a. Bagi Institusi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan bagi jurusan akuntansi terkait Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Aset, *Cash Holding*, dan Umur Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan.

##### b. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Aset, *Cash Holding*, dan Umur Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan.

##### c. Bagi Peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi penelitian bagi peneliti selanjutnya khususnya mahasiswa/i berkaitan dengan Pengaruh

Struktur Modal, Pertumbuhan Aset, *Cash Holding*, dan Umur Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan informasi bagi perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate agar dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaannya.

### b. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan bagi pemerintah dalam menentukan kebijakan maupun regulasi pada sektor properti dan real estate sehingga dapat mendukung perkembangan dan stabilitas perusahaan.

### c. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi para investor dalam menanamkan modalnya pada perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estate sehingga dapat memperkecil risiko investasi.

## 1.6 Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian ini terdiri dari beberapa bab, yaitu:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini mencakup landasan teori, penelitian sebelumnya, kerangka pemikiran, hipotesis.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini mencakup pendekatan penelitian, objek penelitian, teknik pengambilan sampel, jenis data, teknik pengumpulan data, definisi operasional, teknik analisis data.

### **BAB IV PEMBAHASAN**

Bab ini mencakup hasil analisa data, pengujian hipotesis, dan pembahasan.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini mencakup kesimpulan dan saran dari penelitian yang diperoleh.

