

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keberlanjutan operasional serta efektivitas manajemen sumber daya ekonomi sebuah perusahaan dapat diukur melalui indikator utamanya, yaitu kinerja keuangan. Hal ini dikarenakan kinerja keuangan menggambarkan sejauh mana organisasi mampu mengoptimalkan modal dan aset untuk menghasilkan laba (Ashari & Krismiaji, 2020). Dalam perspektif makroekonomi, akumulasi kinerja keuangan perusahaan dalam suatu sektor akan memengaruhi stabilitas dan pertumbuhan ekonomi nasional, mengingat perusahaan merupakan motor penggerak produksi, investasi, dan penciptaan lapangan kerja (Rahaman et al., 2025). Kinerja keuangan yang kuat memungkinkan perusahaan melakukan ekspansi usaha, meningkatkan belanja modal, serta memperluas kapasitas produksi yang pada akhirnya berkontribusi terhadap peningkatan Produk Domestik Bruto (PDB) dan penerimaan pajak negara (World Bank, 2023). Sebaliknya, pelemahan kinerja keuangan dapat menekan aktivitas investasi, mengurangi daya serap tenaga kerja, serta meningkatkan risiko volatilitas di pasar keuangan (OECD, 2025).

Industri properti dan *real estate* di Indonesia bertindak sebagai salah satu pilar strategi yang memberikan kontribusi signifikan terhadap laju pertumbuhan perekonomian negara. Berdasarkan data resmi Badan Pusat Statistik (BPS, 2024), nilai tambah bruto sektor *Real Estat* mencapai Rp 520,7 triliun pada tahun 2024. Angka ini menunjukkan kontribusi signifikan sektor properti terhadap

perekonomian nasional dan menegaskan bahwa sektor ini merupakan salah satu pilar pertumbuhan industri dan pembangunan nasional (Aji Cakti & Ahmad Buchori, 2025).

Dari sisi pembiayaan, kondisi pasar properti juga dipengaruhi oleh perkembangan kredit dan dinamika harga properti. Bank Indonesia (2023) melalui laporan *Survei Harga Properti Residensial (SHPR)* melaporkan bahwa pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tetap positif dengan laju 1,74% *year on year* pada triwulan IV 2023. Namun, pada saat yang sama, Survei Perbankan Bank Indonesia (2023) menunjukkan adanya perlambatan penyaluran kredit pada tahun 2023 dibandingkan 2022, sejalan dengan kehati-hatian perbankan terhadap risiko makroekonomi. Hal ini mengindikasikan bahwa sektor properti masih menghadapi tantangan struktural, terutama dalam menjaga likuiditas, efisiensi operasional, dan profitabilitas jangka panjang. Aktivitas pembangunan properti mendorong pertumbuhan kredit perbankan dan nilai tambah sektor riil karena kebijakan makroprudensial yang diarahkan untuk memperluas pembiayaan sektor prioritas termasuk konstruksi dan *real estate* (OJK, 2025). Oleh karena itu, stabilitas kinerja keuangan perusahaan properti menjadi faktor penting dalam menjaga keberlanjutan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas sistem keuangan nasional. Dengan demikian, peningkatan maupun penurunan kinerja keuangan perusahaan properti tidak hanya berdampak pada kelangsungan usaha perusahaan secara individual, tetapi juga memiliki implikasi langsung terhadap pertumbuhan ekonomi, penerimaan negara, serta kepercayaan investor terhadap iklim investasi di Indonesia (World Bank, 2023)

Perkembangan ekonomi nasional Indonesia sepanjang periode 2020–2024 menunjukkan pemulihan dari guncangan pandemi, namun sektor properti dan real estate masih menghadapi tantangan besar terkait kinerja keuangannya. Sektor properti tetap menarik investasi dalam negeri dan asing, tercermin dari realisasi investasi yang mencapai IDR 122,9 triliun pada tahun 2024, dengan kontribusi subsektor ini sebesar sekitar 7,2 % terhadap total realisasi investasi nasional yang mencapai IDR 1.714,2 triliun. Hal ini menunjukkan adanya *confidence* investor terhadap prospek jangka panjang sektor tersebut meskipun kondisi makroekonomi global masih tidak stabil (Maharani, 2025).



Gambar 1. 1 Realisasi Investasi Sektor Properti Indonesia 2020–2024

Sumber : Badan Koordinasi Penanaman Modal (Data diolah sendiri, 2026)

Berdasarkan data BKPM (2024) pada Gambar 1.1 menunjukkan bahwa realisasi investasi di sektor properti terus meningkat dari 2020–2024. Pada tahun 2020, realisasi investasi tercatat sebesar Rp76,4 triliun, kemudian meningkat menjadi Rp85,0 triliun pada 2021. Peningkatan yang lebih signifikan terjadi pada

2022 dengan nilai Rp109,4 triliun, disusul Rp110,0 triliun pada 2023, dan mencapai Rp122,9 triliun pada 2024. Tren kenaikan ini mencerminkan meningkatnya kepercayaan investor terhadap prospek jangka panjang sektor properti meskipun kondisi ekonomi global masih mengalami ketidakpastian (BKPM, 2024).

Kenaikan investasi tidak otomatis berbanding lurus dengan konsistensi kinerja keuangan perusahaan properti. Salah satu indikator kinerja yang paling sering digunakan adalah *Return on Assets* (ROA), yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari total aset yang dimilikinya. Berdasarkan data dari laporan keuangan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024, tren ROA menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan. Pada tahun 2020, sektor ini mengalami ROA negatif sebesar $-0,59\%$, yang mencerminkan tekanan berat akibat pandemi COVID-19 terhadap aktivitas penjualan dan penyelesaian proyek. Memasuki tahun 2021, ROA meningkat menjadi $1,69\%$, kemudian kembali naik pada 2022 sebesar $1,89\%$. Pada tahun 2023 sempat terjadi sedikit penurunan menjadi $1,81\%$, sebelum akhirnya mencapai titik tertinggi pada tahun 2024 sebesar $2,46\%$. Meskipun secara umum menunjukkan tren pemulihan, pergerakan tersebut masih bersifat fluktuatif dan belum menunjukkan stabilitas yang kuat dalam efisiensi pemanfaatan aset perusahaan. Hal ini mengindikasikan bahwa kemampuan perusahaan dalam mengelola aset besar yang dimiliki seperti tanah, bangunan, dan proyek konstruksi belum sepenuhnya optimal. Tren tersebut dapat dilihat pada gambar 1.1 (Nicholaus Bayu Eka Pratama & Prita Andini, 2025).



Gambar 1. 2 Tren Rata-rata ROA Perusahaan Properti & Real Estate 2020–2024

Sumber : Nicholaus Bayu Eka Pratama & Prita Andini (2025)

Berdasarkan gambar 1.2 fluktuasi ROA tersebut mengindikasikan bahwa perusahaan properti yang memiliki karakteristik padat aset seperti kepemilikan tanah, bangunan, dan proyek konstruksi jangka panjang belum sepenuhnya mampu mengoptimalkan aset yang dimiliki untuk menghasilkan laba secara konsisten. Kondisi ini diperkuat oleh fenomena pada beberapa emiten. Berdasarkan laporan kuartal I 2025 yang dipublikasikan oleh Putri Werdiningsih (2025), PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) mencatat peningkatan laba bersih, namun pendapatan netonya turun signifikan sebesar 55,42% secara *year on year*. Sementara itu, PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) yang sebelumnya mengalami kerugian pada 2024 berhasil mencatatkan laba pada kuartal I 2025, namun masih menghadapi volatilitas pendapatan. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa perbaikan laba belum tentu mencerminkan stabilitas struktur pendapatan dan efisiensi penggunaan aset secara menyeluruh (Putri Werdiningsih, 2025). Hasil berbanding terbalik dengan realisasi investasi, tren ROA justru berfluktuasi pada

periode yang sama, terlihat bahwa pertumbuhan investasi belum sepenuhnya diikuti oleh konsistensi peningkatan profitabilitas perusahaan, sehingga mengindikasikan adanya tantangan dalam efektivitas pengelolaan aset di tingkat perusahaan (BKPM, 2024).

Sejalan dengan dinamika tersebut, praktik kinerja keuangan pada perusahaan tidak dapat dilepaskan dari mekanisme pengendalian internal yang membentuk struktur pengambilan keputusan dan arah kebijakan strategis perusahaan. Menurut Rahaman et al. (2025), salah satu faktor utama yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan adalah *blockholder ownership*, yaitu kepemilikan saham dalam jumlah besar oleh individu atau institusi tertentu. Penelitian Rahaman et al. (2025) menunjukkan bahwa *blockholder ownership* berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan karena pemegang saham mayoritas memiliki insentif dan kekuatan kontrol yang lebih besar untuk melakukan pengawasan terhadap manajemen, sehingga mampu menekan perilaku oportunistik dan meningkatkan efisiensi perusahaan. Namun, Septiana dan Aris (2023) menunjukkan bahwa *blockholder ownership* tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA, yang mengindikasikan bahwa kepemilikan saham dalam jumlah besar belum tentu diikuti dengan keterlibatan aktif dalam monitoring atau perbaikan kinerja operasional perusahaan. Namun, pengaruh struktur kepemilikan terhadap profitabilitas dapat berbeda tergantung karakteristik perusahaan dan kualitas tata kelola. Kondisi ini menunjukkan bahwa konsentrasi kepemilikan tidak selalu menjadi jaminan peningkatan kinerja, bahkan berpotensi menimbulkan konflik antara pemegang saham mayoritas dan minoritas apabila terjadi praktik *entrenchment* (Dewi, 2023).

Selain *blockholder ownership*, penerapan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) melalui keberadaan dewan komisaris independen juga memiliki peran penting dalam peningkatan kinerja keuangan (Fuad Alamsyah & Yulianti, 2022). Dewan komisaris independen berperan sebagai pengawas yang memastikan bahwa keputusan manajemen berjalan sesuai dengan kepentingan pemegang saham serta prinsip transparansi dan akuntabilitas (Fuad Alamsyah & Yulianti, 2022). Penelitian Ashari dan Krismiaji (2020) menemukan bahwa keberadaan organ pengawasan yang independen dalam struktur tata kelola mampu meningkatkan kinerja keuangan karena mampu meningkatkan kualitas pengawasan dan kredibilitas laporan keuangan. Namun, penelitian Aprida Takain dan Hidayah (2024) menemukan bahwa komisaris independen berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan perusahaan properti. Hasil tersebut mengindikasikan bahwa keberadaan komisaris independen secara formal belum tentu efektif apabila tidak disertai peran aktif dalam pengambilan keputusan strategis, bahkan dapat memperlambat proses manajerial apabila fungsi pengawasan tidak berjalan secara optimal.

Selain itu, menurut Ashari dan Krismiaji (2020) komite audit merupakan mekanisme GCG yang berfungsi mendukung efektivitas pengawasan terhadap proses pelaporan keuangan perusahaan. Komite audit bertugas mengawasi kualitas laporan keuangan, efektivitas pengendalian internal, serta kepatuhan terhadap standar akuntansi dan regulasi yang berlaku, sehingga laporan yang dihasilkan bebas dari salah saji material. Penelitian Ashari dan Krismiaji (2020) menemukan bahwa komite audit mampu meningkatkan kinerja keuangan, terutama ketika

anggotanya memiliki independensi dan kompetensi di bidang akuntansi atau keuangan, sehingga mampu meningkatkan kredibilitas laporan serta kualitas pengawasan. Namun, penelitian Septiana dan Aris (2023) menunjukkan bahwa komite audit tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan (ROA), yang mengindikasikan bahwa keberadaan komite audit secara formal belum tentu efektif dalam meningkatkan profitabilitas apabila fungsi pengawasannya tidak dijalankan secara optimal

Selain mekanisme pengawasan struktural (GCG), kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai tambah juga sangat bergantung pada aset tidak berwujud, yaitu Intellectual Capital, *intellectual capital* juga menjadi faktor penting dalam meningkatkan kinerja keuangan perusahaan modern (Nurfadila et al., 2020). *Intellectual capital* mencakup aset tidak berwujud seperti pengetahuan, kemampuan karyawan, inovasi, serta hubungan dengan pelanggan yang mampu menciptakan nilai tambah bagi perusahaan. Penelitian Nurfadila et al. (2020) menemukan bahwa *intellectual capital* mampu meningkatkan kinerja keuangan, yang menunjukkan bahwa perusahaan yang mampu mengelola pengetahuan, kompetensi karyawan, serta sistem organisasi secara efektif cenderung memiliki tingkat profitabilitas yang lebih tinggi. Namun, penelitian Andriani et al. (2024) menemukan bahwa *intellectual capital* tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan (ROA) pada perusahaan BUMN, yang mengindikasikan bahwa pengelolaan aset intelektual belum tentu secara langsung meningkatkan kinerja keuangan apabila tidak didukung oleh strategi implementasi dan efisiensi operasional yang memadai.

Perbedaan hasil penelitian sebelumnya menunjukkan adanya kesenjangan penelitian (*research gap*) yang perlu ditelusuri lebih lanjut, khususnya pada sektor properti dan real estate yang memiliki karakteristik unik dalam struktur pembiayaan, dominasi aset tetap, serta tingkat risiko pasar yang relatif tinggi. Berbagai studi mengenai pengaruh blockholder ownership, dewan komisaris independen, komite audit, dan intellectual capital terhadap kinerja keuangan masih menunjukkan temuan empiris yang tidak konsisten, baik dari sisi signifikansi maupun arah pengaruhnya. Selain itu, kajian yang mengintegrasikan variabel corporate governance dan intellectual capital dalam satu model analisis pada perusahaan properti di Indonesia juga masih jarang dilakukan. Intellectual capital dipilih sebagai variabel keempat karena meskipun variabel pertama hingga ketiga merepresentasikan mekanisme pengawasan dalam kerangka Good Corporate Governance, peningkatan kinerja keuangan tidak hanya ditentukan oleh efektivitas kontrol dan monitoring, tetapi juga oleh kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai melalui pengelolaan aset tidak berwujud seperti kompetensi sumber daya manusia, sistem organisasi, dan relasi pasar. Pemilihan periode 2020–2024 didasarkan pada pertimbangan bahwa rentang waktu tersebut mencerminkan fase krisis akibat pandemi COVID-19 pada awal periode hingga fase pemulihan ekonomi pascapandemi, sehingga memungkinkan analisis yang lebih komprehensif mengenai ketahanan perusahaan dan efektivitas tata kelola serta intellectual capital dalam menghadapi kondisi ekonomi yang fluktuatif. Dengan demikian, penelitian ini penting untuk menguji secara empiris pengaruh blockholder ownership, dewan komisaris independen, komite audit, dan intellectual capital terhadap kinerja

keuangan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai bagaimana *blockholder ownership*, dewan komisaris independen, komite audit, dan *intellectual capital* memengaruhi kinerja keuangan perusahaan sektor properti dan real estate di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu akuntansi dan keuangan, khususnya dalam memahami bagaimana faktor tata kelola perusahaan dan aset intelektual berperan dalam menciptakan kinerja keuangan yang optimal. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi empiris terhadap literatur tata kelola perusahaan dan kinerja keuangan, serta menjadi referensi bagi investor dan pembuat kebijakan dalam meningkatkan daya saing sektor properti di Indonesia.

Berdasarkan uraian latar belakang yang dijelaskan di atas dan hasil penelitian terdahulu, masih terdapat adanya perbedaan dan ketidakkonsistenan pada hasil penelitian yang berkaitan dengan faktor faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan sehingga perlu diuji ulang dengan variabel, sampel, dan periode yang berbeda, sehingga pengujian kembali penelitian ini diharapkan dapat memperbaharui dan mengkonfirmasi hasil penelitian sebelumnya. Maka dari itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **”Determinan Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat beberapa permasalahan utama yang perlu dikaji lebih lanjut, yaitu:

1. Apakah *blockholder ownership* berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
2. Apakah dewan komisaris independen berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
3. Apakah komite audit berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
4. Apakah *intellectual capital* berpengaruh terhadap kinerja keuangan?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Menganalisis pengaruh *blockholder ownership* terhadap kinerja keuangan.
2. Menganalisis pengaruh dewan komisaris independen terhadap kinerja keuangan.
3. Menganalisis pengaruh komite audit terhadap kinerja keuangan.
4. Menganalisis pengaruh *intellectual capital* terhadap kinerja keuangan.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk semua pihak baik dari manfaat teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang akuntansi keuangan dan tata kelola perusahaan (*corporate governance*). Hasil penelitian ini

dapat memperkuat atau memperluas teori tentang pengaruh struktur kepemilikan, tata kelola perusahaan, dan *intellectual capital* terhadap kinerja keuangan perusahaan di sektor properti dan real estate.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Manajemen Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan strategis terkait peningkatan kinerja keuangan melalui pengelolaan kepemilikan, pembentukan struktur tata kelola yang efektif, serta optimalisasi aset intelektual perusahaan.

b. Bagi Investor dan Pemangku Kepentingan

Sebagai referensi dalam menilai kualitas tata kelola dan potensi kinerja perusahaan sebelum mengambil keputusan investasi.

c. Bagi Pemerintah dan Regulator (OJK/BEI)

Sebagai bahan evaluasi kebijakan dalam memperkuat regulasi mengenai transparansi, kepemilikan saham, dan efektivitas dewan pengawas serta komite audit pada perusahaan publik.

3. Manfaat Akademis

Sebagai bahan referensi dan perbandingan bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti topik serupa terkait *blockholder ownership*, corporate governance, dan *intellectual capital* terhadap kinerja keuangan, khususnya pada sektor lain atau periode penelitian yang berbeda.