

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi global yang terus berubah menuntut dunia usaha untuk mampu beradaptasi dengan cepat terhadap dinamika pasar. Dalam konteks ekonomi modern, perusahaan menjadi salah satu pilar utama yang menggerakkan aktivitas produksi, distribusi, dan investasi, sehingga keberadaannya memberikan kontribusi penting bagi stabilitas dan perkembangan perekonomian nasional. Menurut World Bank (2023), sektor usaha berperan besar dalam pembentukan nilai tambah dan penyerapan tenaga kerja, sementara perusahaan yang telah melantai di pasar modal memiliki peran lebih luas karena keterkaitannya dengan mobilisasi dana masyarakat dan indikator kepercayaan investor.

Dalam iklim ekonomi yang kompetitif, kinerja keuangan menjadi aspek fundamental untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu mengelola sumber daya secara efisien. Keberhasilan perusahaan dalam meningkatkan kinerjanya dapat diukur melalui kinerja keuangan. Kinerja keuangan adalah aspek yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mengelola dan memanfaatkan sumber dayanya, terutama untuk menghasilkan laba (Nasirwan et al., 2025). Kinerja keuangan merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan yang diukur menggunakan rasio keuangan (Kusmayadi et al., 2021). Rasio-rasio yang dapat dipergunakan untuk mengukur kinerja keuangan adalah rasio profitabilitas, rasio solvabilitas, rasio likuiditas, rasio aktivitas, dan rasio penilaian. Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas dipergunakan untuk mengukur kinerja keuangan. Rasio profitabilitas yang menjadi pengukuran kinerja keuangan dalam penelitian ini adalah *return on equity*. *Return on equity* (ROE) menunjukkan seberapa besar kontribusi ekuitas dalam menghasilkan laba bersih (Hery, 2021). Brigham dan Houston, (2019) menyatakan bahwa ROE menjadi perhatian utama investor karena menggambarkan efisiensi pengelolaan ekuitas dan potensi pertumbuhan kinerja perusahaan. Semakin tinggi *return on equity*, maka semakin baik kinerja perusahaan dalam mengelola ekuitasnya untuk menghasilkan laba.

Namun, pencapaian kinerja keuangan yang optimal semakin menantang di tengah kondisi ekonomi yang tidak menentu. Pasca-pandemi COVID-19, berbagai sektor usaha menghadapi tekanan akibat tingginya inflasi, perlambatan pertumbuhan ekonomi global, serta kenaikan suku bunga acuan. Badan Pusat Statistik (2023) melaporkan bahwa kenaikan suku bunga global meningkatkan biaya pendanaan perusahaan, yang pada akhirnya memengaruhi kemampuan perusahaan mempertahankan profitabilitas. Selain itu, volatilitas nilai tukar dan melemahnya permintaan domestik turut memberi tekanan terhadap stabilitas keuangan perusahaan. Dalam kondisi tersebut, mempertahankan *return on equity* (ROE) pada tingkat yang stabil dan kompetitif menjadi tantangan yang semakin kompleks dan membutuhkan strategi pengelolaan keuangan yang lebih adaptif, terutama bagi perusahaan yang bergantung pada pendanaan jangka panjang.

Kondisi makroekonomi tersebut berdampak berbeda pada setiap sektor usaha yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Berdasarkan IDX Industrial Classification (IDX-IC), perusahaan tercatat diklasifikasikan ke dalam 12 sektor utama, yaitu *energy, basic materials, industrials, consumer non-cyclicals, consumer cyclicals, healthcare, financials, property and real estate, technology, infrastructure, transportation & logistics*, serta *listed investment product*. Perbedaan karakteristik usaha dan struktur pendanaan menyebabkan tingkat risiko dan kinerja keuangan antar sektor menjadi bervariasi. Di antara sektor-sektor tersebut, sektor *property* dan *real estate* tergolong lebih rentan terhadap perubahan kondisi ekonomi makro karena bersifat padat modal dan sangat bergantung pada pembiayaan jangka panjang (Putri et al., 2025). Kenaikan suku bunga dan meningkatnya biaya pendanaan berpotensi menekan kemampuan sektor ini dalam menghasilkan laba, yang pada akhirnya tercermin pada fluktuasi ROE.

Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memiliki kontribusi penting terhadap perekonomian nasional karena sifatnya yang padat modal, berjangka panjang, dan memiliki efek pengganda terhadap berbagai sektor lainnya. Aktivitas pengembangan kawasan perumahan, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, hingga kawasan industri secara langsung mendorong permintaan terhadap material konstruksi, tenaga kerja, jasa perbankan, serta layanan pendukung lainnya. Kementerian PUPR menyatakan bahwa sektor ini berperan

signifikan dalam peningkatan Produk Domestik Bruto (PDB) nasional melalui penguatan rantai pasok industri konstruksi, penciptaan lapangan kerja, dan penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat.

Namun demikian, pada tahun 2023 dan 2024, sektor *property* dan *real estate* di Indonesia menghadapi dinamika yang cukup kompleks. Meskipun mulai menunjukkan pemulihan pasca-pandemi COVID-19, sektor ini masih dibayangi oleh tekanan eksternal, seperti tingginya inflasi global, suku bunga acuan yang meningkat, dan lonjakan harga bahan bangunan. Badan Pusat Statistik (2023) melaporkan bahwa pengetatan kebijakan moneter global telah meningkatkan beban pendanaan perusahaan, terutama yang memiliki tingkat *leverage* tinggi, sehingga berisiko menurunkan profitabilitas mereka. Di sisi lain, laporan World Bank (2023) menunjukkan bahwa kenaikan harga material bangunan telah menekan margin keuntungan perusahaan, khususnya di segmen hunian menengah ke bawah yang lebih sensitif terhadap biaya.

Di tengah tekanan tersebut, data makro dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan adanya kesenjangan (*gap*) pertumbuhan yang cukup mengkhawatirkan. Pada tahun 2023, kontribusi sektor *property* dan *real estate* terhadap PDB Indonesia mencapai sekitar 2,42% dengan nilai sekitar Rp507 triliun, namun dengan pertumbuhan tahunan sektor ini hanya sebesar 1,43%. Angka ini jauh tertinggal dibandingkan laju pertumbuhan ekonomi nasional yang mampu tumbuh di atas 5%. Ketimpangan ini menjadi sinyal kuat bahwa sektor *property* dan *real estate* sedang mengalami perlambatan kinerja yang serius (*lagging*) dibandingkan pemulihan ekonomi secara umum. Memasuki tahun 2024, terjadi sedikit perbaikan dimana kontribusi sektor ini meningkat menjadi 2,5% dari PDB, dengan nilai tambah mencapai Rp520,7 triliun dan pertumbuhan sebesar 2,5% *year-on-year*. Pemulihan ini turut dipicu oleh insentif fiskal berupa PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) untuk rumah baru dan realisasi investasi properti yang mencapai Rp122,9 triliun. Meskipun kontribusinya masih kecil dibanding sektor lain seperti manufaktur atau perdagangan, sektor *property* memiliki efek pengganda (*multiplier effect*) yang kuat terhadap industri lain. Oleh sebab itu, pemulihan sektor ini tidak hanya penting bagi pelaku industri langsung, tetapi juga berdampak luas terhadap struktur ekonomi nasional.

Di sisi lain, beberapa perusahaan besar berhasil menunjukkan pemulihan melalui strategi diversifikasi proyek dan pengelolaan struktur modal yang lebih efisien. Namun, tidak sedikit pula yang mengalami tekanan profitabilitas akibat beban utang, biaya pembangunan yang meningkat serta perlambatan penjualan. Fenomena tersebut tercermin dari fluktuasi nilai *return on Equity* (ROE) perusahaan-perusahaan sektor *property* dan *real estate* di BEI. Variasi nilai ROE tersebut menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan dalam sektor yang sama tidak selalu bergerak searah dan diduga dipengaruhi oleh faktor internal seperti struktur modal, *leverage*, pertumbuhan penjualan, serta ukuran perusahaan. Dinamika kinerja keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* tersebut tercermin dari fluktuasi ROE pada beberapa perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia tahun 2023–2024 sebagaimana disajikan pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1
Kinerja Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Berdasarkan ROE

No.	Nama Perusahaan	Kode	ROE	
			2023	2024
1	Adhi Commuter Properti Tbk.	ADCP	0,05	0,02
2	Agung Podomoro Land Tbk.	APLN	0,09	0,06
3	Alam Sutera Realty Tbk.	ASRI	0,06	0,01
4	Bekasi Asri Pemula Tbk.	BAPA	-0,02	-0,04
5	Intiland Development Tbk.	DILD	0,12	0,04
6	Star Pacific Tbk.	LPLI	0,20	0,02
7	Kota Satu Properti Tbk.	SATU	-0,07	-0,17
8	Trinita Dinamik Tbk.	TRUE	-0,06	-0,23
9	Vastland Indonesia Tbk.	VAST	0,27	0,04
10	Winner Nusantara Jaya Tbk.	WINR	0,09	0,02

Sumber: www.idx.id data diolah peneliti (2026)

Berdasarkan Tabel 1.1, terlihat bahwa kinerja keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* menunjukkan perbedaan yang cukup signifikan, yang tercermin dari fluktuasi nilai *return on equity* (ROE) selama tahun 2023–2024. Pada tahun 2023, sebagian perusahaan masih mampu mencatat ROE positif pada tingkat yang relatif tinggi, namun pada tahun 2024 mengalami penurunan yang cukup besar. PT Adhi Commuter Properti Tbk (ADCP) mengalami penurunan ROE dari

0,05 pada 2023 menjadi 0,02 pada 2024, yang menunjukkan melemahnya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba terhadap modal sendiri. Penurunan ROE juga dialami oleh PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dari 0,09 pada 2023 menjadi 0,06 pada 2024, serta PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) yang turun dari 0,06 pada 2023 menjadi 0,01 pada 2024. Penurunan kinerja keuangan juga terlihat pada PT Intiland Development Tbk (DILD) yang ROE-nya menurun dari 0,12 pada 2023 menjadi 0,04 pada 2024. Selain itu, PT Star Pacific Tbk (LPLI) mengalami penurunan ROE yang cukup tajam, yaitu dari 0,20 pada 2023 menjadi 0,02 pada 2024. Kondisi serupa terjadi pada PT Vastland Indonesia Tbk (VAST) yang mencatat ROE tertinggi pada tahun 2023 sebesar 0,27, namun mengalami penurunan signifikan pada tahun 2024 menjadi 0,04. PT Winner Nusantara Jaya Tbk (WINR) juga mengalami penurunan ROE dari 0,09 pada 2023 menjadi 0,02 pada 2024. Di sisi lain, terdapat perusahaan yang sejak awal telah mencatat ROE negatif dan mengalami penurunan lebih lanjut pada periode pengamatan. PT Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) mencatat ROE negatif sebesar -0,02 pada 2023 dan menurun menjadi -0,04 pada 2024. Penurunan ROE yang lebih dalam juga dialami oleh PT Kota Satu Properti Tbk (SATU) dari -0,07 pada 2023 menjadi -0,17 pada 2024, serta PT Trinita Dinamik Tbk (TRUE) yang ROE-nya menurun dari -0,06 pada 2023 menjadi -0,23 pada 2024. ROE negatif tersebut menunjukkan bahwa perusahaan belum mampu menghasilkan laba bersih yang sebanding dengan modal sendiri yang dimiliki. Penurunan nilai *return on equity* (ROE) yang terjadi pada sejumlah perusahaan sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 1.1 mengindikasikan adanya tekanan terhadap kinerja keuangan perusahaan. Kondisi tersebut dapat mencerminkan berbagai permasalahan finansial, seperti tingginya beban utang yang harus ditanggung perusahaan, meningkatnya biaya operasional dan biaya pembangunan proyek, serta melemahnya pertumbuhan penjualan. Tekanan tersebut berdampak pada menurunnya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari modal sendiri yang digunakan dalam kegiatan operasional.

Fenomena yang telah dipaparkan sebelumnya menunjukkan adanya perbedaan dan ketidakstabilan kinerja keuangan pada sejumlah perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Penurunan nilai *return on equity* (ROE) tersebut

mencerminkan bahwa tidak semua perusahaan mampu menjaga efisiensi dan kinerja keuangannya di tengah dinamika ekonomi yang menantang. Kondisi ini mengindikasikan adanya faktor-faktor spesifik yang memengaruhi kinerja keuangan, baik dari sisi internal perusahaan seperti efisiensi penggunaan modal dan strategi pendanaan, maupun dari sisi eksternal seperti suku bunga, inflasi, dan harga material konstruksi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate*, dengan fokus pada empat variabel utama yaitu struktur modal, *leverage*, pertumbuhan penjualan, dan ukuran perusahaan. Struktur modal berperan penting dalam menunjukkan sejauh mana perusahaan mengandalkan utang dalam membiayai operasional dan ekspansi bisnisnya, sementara *leverage* menggambarkan tingkat ketergantungan perusahaan terhadap pendanaan eksternal dan risiko keuangan jangka panjang. Selain itu, pertumbuhan penjualan mencerminkan kemampuan perusahaan dalam meningkatkan pendapatan dari tahun ke tahun, yang secara langsung memengaruhi laba bersih dan pengembalian modal dan ukuran perusahaan menunjukkan kapasitas finansial dan operasional perusahaan dalam menghadapi tekanan eksternal dan mempertahankan kinerja bisnis yang berkelanjutan. Keterkaitan faktor-faktor tersebut menjadi semakin relevan jika dikaitkan dengan karakteristik sektor *property* dan *real estate* yang padat modal serta bergantung pada pendanaan jangka panjang.

Struktur modal merupakan salah satu faktor utama yang memengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Struktur modal didefinisikan sebagai kombinasi antara modal sendiri dan utang yang digunakan oleh perusahaan untuk membiayai aktivitas operasional maupun investasinya (Harahap, 2020). Vidyasari et al. (2021) menyebutkan bahwa struktur modal mencakup keseimbangan antara jumlah utang jangka pendek, utang jangka panjang, saham preferen, dan saham biasa. Nufyar dan Mulyani (2023) menegaskan bahwa struktur modal mencerminkan komposisi sumber dana perusahaan yang berasal dari internal (ekuitas) maupun eksternal (utang). Komposisi struktur modal yang proporsional sangat penting untuk menjaga efisiensi biaya modal dan meminimalkan risiko keuangan. Jika porsi utang terlalu tinggi, perusahaan dapat menghadapi beban bunga yang besar, yang berpotensi

menurunkan laba. Namun, jika dikelola dengan baik, utang juga bisa menjadi sumber *leverage* finansial yang meningkatkan pengembalian bagi pemegang saham. Modal sendiri atau ekuitas terdiri dari berbagai jenis saham, seperti saham preferen, saham biasa, serta akumulasi laba ditahan. Sumber lainnya berasal dari dana internal yang disediakan oleh pemilik perusahaan sebagai bentuk investasi jangka panjang.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Ahmed et al. (2024) menunjukkan bahwa struktur modal memiliki pengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Temuan ini mengindikasikan bahwa penggunaan utang yang dikelola secara tepat dapat meningkatkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, sehingga berdampak pada peningkatan kinerja keuangannya. Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Riswan dan Martha (2024) yang menyatakan bahwa struktur modal juga berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Sebaliknya, hasil penelitian Apriyani dan Dewi (2024), Fauzi dan Puspitasari (2021), serta Putry dan Ratnasari (2024) menunjukkan pengaruh negatif. Perbedaan hasil temuan tersebut mengindikasikan bahwa pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan belum sepenuhnya konsisten.

Faktor kedua yang dapat memengaruhi kinerja keuangan adalah *leverage*. *Leverage* merupakan salah satu indikator penting yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang melalui proporsi utang yang dimiliki terhadap sumber daya perusahaan. Menurut Ananda et al. (2021), *leverage* menggambarkan sejauh mana perusahaan menggunakan pendanaan eksternal dalam struktur keuangannya, sehingga semakin besar proporsi utang dibandingkan aset, semakin tinggi pula risiko keuangan yang ditanggung. Perusahaan dengan *leverage* rendah dianggap lebih aman karena memiliki beban keuangan yang lebih kecil dibandingkan pendapatannya. Sementara itu, Puka et al. (2022) menjelaskan *leverage* sebagai penggunaan aset atau dana yang menimbulkan kewajiban pembayaran beban tetap, mencerminkan sejauh mana perusahaan bergantung pada pendanaan yang menimbulkan tanggung jawab finansial jangka panjang. Dengan demikian, *leverage* merepresentasikan tingkat ketergantungan perusahaan terhadap dana eksternal serta besarnya risiko keuangan yang menyertainya.

Hasil penelitian sebelumnya oleh Mutianingsih et al. (2024) menemukan bahwa *leverage* berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan karena membantu memperluas kegiatan usaha. Namun, Zahidah dan Aris (2024) serta Ferli et al. (2024) menunjukkan bahwa *leverage* berdampak negatif akibat tingginya beban bunga yang menurunkan keuntungan. Sementara itu, Fajar et al. (2025) serta Abubakar dan Sani (2024) menyatakan bahwa *leverage* tidak memiliki pengaruh signifikan. Temuan-temuan tersebut kembali menunjukkan adanya ketidakkonsistenan pengaruh *leverage* terhadap kinerja keuangan.

Selanjutnya, faktor ketiga yang dapat memengaruhi kinerja keuangan adalah pertumbuhan penjualan. Pertumbuhan penjualan merupakan kemampuan perusahaan untuk mempertahankan posisi ekonominya sejalan dengan perkembangan perekonomian di sektor usahanya (Kasmir, 2022). Pertumbuhan penjualan mencerminkan pencapaian perusahaan di masa lampau yang dapat digunakan sebagai dasar untuk memperkirakan prospek usaha di masa mendatang (Muhharomi et al., 2021). Selain itu, Sukamulja (2022) menjelaskan bahwa pertumbuhan penjualan menunjukkan peningkatan kinerja yang terlihat dari penjualan bersih dan menjadi refleksi dari efektivitas strategi pemasaran, efisiensi operasional, serta daya saing produk perusahaan. Dengan demikian, pertumbuhan penjualan yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan mampu bersaing secara efektif di pasar, memiliki stabilitas keuangan, dan berpeluang untuk mencapai profitabilitas yang lebih baik.

Hasil penelitian terdahulu oleh Ratnasari dan Pandin (2025) menemukan bahwa pertumbuhan penjualan memberikan pengaruh positif terhadap kinerja keuangan, karena kenaikan atau penurunan pertumbuhan penjualan suatu perusahaan dapat memengaruhi kinerja keuangan. Jika pertumbuhan penjualan naik, laba perusahaan akan meningkat, yang pada akhirnya akan meningkatkan kinerja keuangan. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Silalahi et al. (2022) yang menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Namun, hasil berbeda ditemukan dalam studi Prasetya dan Susilowati (2024) serta Pratama dan Devi (2021), yang menyatakan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan.

Perbedaan hasil ini mengindikasikan bahwa pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kinerja keuangan juga masih diperdebatkan.

Kemudian, faktor terakhir yang dapat memengaruhi kinerja keuangan adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan skala operasional yang menunjukkan besar atau kecilnya suatu entitas bisnis, yang dapat dinilai dari total aset, tingkat penjualan, jumlah tenaga kerja, hingga total modal (Pitaloka & Hartono, 2024). Perusahaan yang memiliki skala lebih besar biasanya memperoleh akses yang lebih luas terhadap sumber daya dan pendanaan, serta memiliki fleksibilitas dalam menentukan struktur pembiayaan (Hermawan & Toni, 2021). Ukuran perusahaan juga mencerminkan kapasitas, stabilitas, dan daya saing, sehingga perusahaan besar cenderung memiliki kepercayaan pasar yang lebih tinggi. Kondisi tersebut memungkinkan mereka berproduksi lebih efisien, menarik lebih banyak investor, serta lebih mudah melakukan ekspansi dan investasi jangka panjang. Dengan demikian, ukuran perusahaan dapat memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan kinerja keuangan.

Hasil penelitian sebelumnya oleh Ferli et al. (2024) serta Fajar et al. (2025) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin besar skala perusahaan, maka semakin besar pula dampak positif yang dapat ditimbulkan terhadap kinerja keuangan, terutama jika manajemen dapat mengelola efisiensi operasional dengan baik. Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nuraini et al. (2025) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan juga berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Namun, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Fachri et al. (2024) serta Ernawati dan Santoso (2021), yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan. Inkonsistensi ini menunjukkan bahwa hubungan antara ukuran perusahaan dan kinerja keuangan masih perlu diteliti lebih lanjut.

Inkonsistensi temuan pada penelitian-penelitian sebelumnya mengarahkan peneliti untuk melakukan penelitian serupa dengan menggunakan kinerja keuangan sebagai variabel dependen. Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Putry dan Ratnasari (2024) Kesamaan dengan penelitian sebelumnya terletak pada variabel dependen yang diteliti yaitu kinerja keuangan

dan variabel independen yang diteliti yaitu struktur modal, pertumbuhan penjualan dan ukuran perusahaan. Adapun perbedaan dan keterbaruan penelitian ini dibandingkan dengan penelitian Putry dan Ratnasari (2024) antara lain:

1. Penelitian sebelumnya mengkaji variabel independen seperti struktur modal, pertumbuhan penjualan dan ukuran perusahaan. Penelitian ini menambahkan variabel *leverage* secara spesifik untuk membedakan risiko aset dengan risiko ekuitas, mengingat karakteristik sektor *property* dan *real estate* yang sangat bergantung pada utang jangka panjang.
2. Penelitian sebelumnya berfokus pada perusahaan subsektor makanan dan minuman (F&B), sedangkan penelitian ini meneliti sektor *property* dan *real estate* yang memiliki sensitivitas lebih tinggi terhadap suku bunga dan inflasi.
3. Penelitian sebelumnya menggunakan periode 2018-2022, sedangkan penelitian ini fokus pada tahun 2023 dan 2024 sebagai periode penelitian terbaru yang menghadirkan tantangan signifikan bagi sektor *property* dan *real estate* akibat tingginya inflasi dan kenaikan suku bunga acuan global pasca pandemi.
4. Penelitian sebelumnya menggunakan *return on assets* untuk pengukuran kinerja keuangan, sementara penelitian ini mengukur kinerja keuangan menggunakan *return on equity*.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka peneliti bermaksud mengadakan sebuah penelitian dengan judul **"Pengaruh Struktur Modal, Leverage, Pertumbuhan Penjualan dan Ukuran Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate di BEI Tahun 2023-2024"**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat diidentifikasi masalah yang terdapat di perusahaan sektor *property* dan *real estate* di BEI sebagai berikut:

1. Terdapat ketidakstabilan kinerja keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate* tahun 2023–2024, yang tercermin dari penurunan *return on*

equity (ROE) pada sejumlah perusahaan, mengindikasikan ketidakmampuan perusahaan dalam mempertahankan efisiensi laba pasca-pandemi.

2. Komposisi struktur modal pada beberapa perusahaan masih didominasi oleh penggunaan utang, sementara peningkatan suku bunga acuan menyebabkan biaya pendanaan yang lebih tinggi, sehingga berpotensi menekan kinerja keuangan
3. Tingginya tingkat *leverage* pada sektor yang padat modal ini meningkatkan risiko keuangan jangka panjang dan beban bunga, yang berdampak negatif terhadap profitabilitas pemegang saham, terutama di tengah kondisi pengetatan kebijakan moneter.
4. Pertumbuhan penjualan pada sektor *property* dan *real estate* masih dibayangi oleh melemahnya permintaan domestik dan lonjakan harga material, sehingga kenaikan penjualan tidak selalu diikuti dengan peningkatan kinerja keuangan.
5. Ukuran perusahaan yang besar tidak menjamin pencapaian kinerja keuangan yang lebih baik, di mana beberapa perusahaan besar justru mengalami tekanan profitabilitas akibat beban operasional dan utang yang besar.
6. Terdapat inkonsistensi hasil penelitian sebelumnya terkait pengaruh struktur modal, *leverage*, pertumbuhan penjualan dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang faktor-faktor yang secara signifikan memengaruhi kinerja keuangan perusahaan sektor *property* dan *real estate*.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan identifikasi masalah di atas, maka peneliti melakukan pembatasan ruang lingkup penelitian agar memperoleh temuan yang terfokus pada isu utama. Fokus penelitian ini adalah pengaruh struktur modal, *leverage*, pertumbuhan penjualan dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* di BEI tahun 2023-2024.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, identifikasi masalah, dan pembatasan masalah yang telah dijabarkan di atas, maka peneliti merumuskan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024?
3. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024?
5. Apakah struktur modal, *leverage*, pertumbuhan penjualan dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah dan rumusan masalah di atas, maka diuraikanlah secara rinci tujuan dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024.
2. Untuk menguji pengaruh *leverage* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024.
3. Untuk menguji pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024.
4. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024.
5. Untuk menguji pengaruh struktur modal, *leverage*, pertumbuhan penjualan dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property dan real estate* di BEI tahun 2023-2024.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan, baik dalam aspek teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

a. Bagi Akademisi

Temuan dari penelitian ini diharapkan dapat memperluas kajian ilmu akuntansi, khususnya pada topik struktur modal, *leverage*, pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan kinerja keuangan.

b. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini dapat menjadi bahan acuan dan pembanding bagi peneliti selanjutnya yang mengkaji variabel serupa atau sektor industri berbeda. Selain itu, periode penelitian yang terbaru (2023–2024) menyediakan data empiris yang dapat digunakan untuk melihat perkembangan penelitian di tahun-tahun berikutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan terkait kebijakan pendanaan, pengelolaan utang, strategi peningkatan penjualan, dan optimalisasi aset. Informasi mengenai variabel-variabel yang memengaruhi kinerja keuangan dapat membantu manajemen dalam menyusun strategi yang lebih efektif untuk meningkatkan kinerja keuangan.

b. Bagi Pengguna Laporan Keuangan

Penelitian ini memberikan informasi tambahan bagi investor, kreditur, analis keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya dalam menilai kondisi dan kinerja perusahaan. Pemahaman mengenai pengaruh struktur modal, *leverage*, pertumbuhan penjualan, dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan dapat menjadi dasar dalam pengambilan keputusan investasi maupun penilaian risiko.