

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam beberapa tahun belakangan, bisnis di Indonesia, khususnya yang bergerak di sektor property, sedang mengalami tantangan besar akibat menurunnya daya beli masyarakat terhadap property. Penurunan daya beli masyarakat ini disebabkan karena adanya peningkatan pada harga property. Survei yang diselenggarakan oleh Bank Indonesia mengindikasikan bahwa faktor penyebab meningkatnya harga property disebabkan karena adanya peningkatan pada harga bahan bangunan yang digunakan sehingga menimbulkan ketidakmampuan masyarakat dalam membeli property. Penurunan daya beli masyarakat yang timbul tersebut memberikan dampak kerugian bagi perusahaan berupa menurunnya angka penjualan yang diikuti dengan adanya penurunan pada angka pendapatan dan juga laba yang dimiliki. Adanya penurunan pendapatan dan laba yang dialami oleh setiap perusahaan sektor property tersebut memiliki pengaruhnya terhadap kinerja yang dimiliki perusahaan yang nantinya akan memberikan dampak bagi keberlanjutan Prospek masa depan untuk pembiayaan perusahaan.

Dalam menjalankan bisnis, *financial sustainability* menjadi elemen yang sangat signifikan dalam suatu konteks karena menjadi landasan utama dalam menjaga kelangsungan operasional dan pertumbuhan secara jangka panjang. Melalui *Financial Sustainability* perusahaan mampu untuk melakukan pengelolaan terhadap sumber daya keuangan secara efektif, memastikan arus kas yang dimiliki perusahaan dalam keadaan yang stabil, serta mengantisipasi risiko ekonomi yang mungkin terjadi. Dengan mengintegrasikan *Financial Sustainability* sebagai strategi bisnis yang dilakukan perusahaan, perusahaan mampu meraih keberhasilan jangka panjang, memberikan dampak positif bagi masyarakat, serta tampil sebagai pelopor dalam menjawab tantangan global (Anjarwati et al., 2024). Untuk menjaga kelangsungan dan keberlanjutan keuangan perusahaan, perusahaan dituntut untuk memperoleh laba secara maksimal. Pencapaian laba secara maksimal memberikan suatu tanda bahwa kinerja keuangan yang dimiliki perusahaan dalam keadaan baik

sehingga berpotensi untuk terbentuknya keberlanjutan keuangan atau *financial sustainability* (Ramadhani et al., 2024).



Gambar 1.1 Grafik Pendapatan dan Laba

Berdasarkan data yang didapatkan dari bareksa.com, PT Agung Podomoro Land TBK pada tahun 2023 mencatat angka pendapatan hingga 4,68 triliun rupiah dari yang sebelumnya 8,66 triliun rupiah, angka tersebut mengalami penurunan sebesar 46%. Penurunan pendapatan yang dirasakan ini turut memberikan dampak bagi laba yang dimiliki PT Agung Podomoro Land TBK dimana laba tersebut tercatat mengalami penurunan sebesar 43,5% menjadi 1,17 triliun rupiah dari yang sebelumnya tercatat 2,07 triliun rupiah pada tahun 2022.

Penurunan yang sama juga turut dirasakan oleh PT Maha Properti Indonesia Tbk dimana pada tahun 2023 ini perusahaan mengalami penurunan yang sangat buruk yaitu sebesar 62,26% dari yang sebelumnya pada 2022 tercatat 14,46 miliar rupiah menjadi 5,35 miliar rupiah pada tahun 2023. Tidak hanya itu, PT Maha Properti Indonesia Tbk juga mencatat rugi sebesar 38,95 miliar rupiah pada tahun 2023. Angka ini naik sebesar 33,48% dibandingkan tahun 2022 yang diperoleh kerugian sebesar 29,18 miliar rupiah.

Tidak hanya PT Maha Properti Indonesia Tbk dan PT Agung Podomoro Land Tbk yang mencatat penurunan pendapatan tetapi PT PP *Property* Tbk juga turut merasakan penurunannya. PT PP *Property* Tbk mencatat pendapatan sebesar 1,70 triliun rupiah pada tahun 2022 hingga pada akhirnya di tahun 2023 mengalami

penurunan sebesar 42,31% menjadi 983,51 miliar rupiah. Laba yang didapatkan oleh PT PP *Property* Tbk juga turut mengalami perubahan dari yang sebelumnya pada tahun 2022 mencetak laba sebesar 24,27 miliar rupiah berubah menjadi mencetak kerugian di tahun 2023 sebesar 1,28 triliun rupiah.

Penurunan penjualan menjadi sebuah peringatan bagi kesehatan finansial sebuah perusahaan dimana pada saat perusahaan mengalami penurunan penjualan maka juga akan menurunkan pendapatan dan juga keuntungan yang didapatkan perusahaan. Sinaga (2021) mengungkapkan bahwa perusahaan dengan tingkat penjualan yang tinggi cenderung memperoleh peningkatan pendapatan, yang pada akhirnya berkontribusi pada perolehan laba yang optimal. Dengan adanya pencapaian laba secara maksimal menandakan bahwa perusahaan efektif dalam melakukan pengelolaan terhadap kepemilikan sumber daya sehingga mendapatkan keuntungan yang maksimal yang kemudian berpotensi terbentuknya *Financial Sustainability* dalam jangka waktu yang panjang (Ramadhani et al., 2024). Dalam melakukan penilaian terhadap *Financial Sustainability* perusahaan dapat melakukannya dengan melihat kinerja keuangan yang dimilikinya (Ramadhani et al., 2024). Dalam keberlangsungan usahanya, terdapat tiga faktor yang dianggap mampu untuk mempengaruhi kinerja keuangan yang pada gilirannya akan memberikan dampak pada *Financial Sustainability* seperti pertumbuhan aset, risiko bisnis, dan *good corporate governance*.

Tabel 1.1 Pertumbuhan Aset 2023

NAMA PERUSAHAAN	TOTAL ASET 2022	TOTAL ASET 2023	GROWTH (%)
PT PP <i>Property</i> (Persero) Tbk	21.812.996	19.693.388	-10
PT Agung Podomoro Land Tbk	28.617.781.741	28.327.551.612	-1
PT Maha Properti Indonesia Tbk	1.725.176.255	1.710.197.826	-1

Faktor pertama yang mampu untuk mempengaruhi *Financial Sustainability* adalah pertumbuhan aset. Pertumbuhan aset merupakan analisis yang digunakan untuk mengukur perubahan total aset yang dimiliki suatu perusahaan pada periode tertentu yang dibandingkan dengan periode sebelumnya (Winarti, 2020). Perusahaan yang mampu menunjukkan pertumbuhan aset yang baik menandakan

bahwa kegiatan operasional perusahaan telah berjalan efektif dan menghasilkan keuntungan yang berkelanjutan. Dalam sebuah perusahaan, peningkatan aset merupakan faktor penting yang dipertimbangkan khususnya dalam mendukung aktivitas investasi terhadap pendapatan setelah pajak serta meningkatkan kinerja dan pertumbuhan perusahaan secara menyeluruh (Rahman, 2020).

Pada tahun 2023 penurunan aset pada sektor *property* dan *real estate* berdampak langsung pada penurunan pendapatan dan juga laba yang dihasilkan. Sebagaimana dalam tabel 1.1 menjelaskan bahwa PT PP Properti (Persero) Tbk menjadi perusahaan dengan penurunan aset tertinggi yang kemudian disusul oleh PT Agung Podomoro Tbk dan PT Maha Properti Tbk. Penurunan tersebut mencerminkan berkurangnya kapasitas perusahaan dalam mengelola dan mengembangkan proyeknya sehingga akan menghambat kemampuan perusahaan untuk memaksimalkan pendapatan yang dihasilkan. Akibatnya, laba perusahaan juga mengalami penurunan seiring dengan menurunnya pendapatan yang pada akhirnya menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan terdampak negatif dan perusahaan dianggap tidak mampu untuk mempertahankan *financial sustainability*. Penurunan yang terjadi tersebut menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan sedang dalam keadaan buruk sehingga perusahaan dianggap tidak mampu untuk mempertahankan *Financial Sustainability*.

Memiliki kinerja keuangan yang baik tentunya telah menjadi impian bagi setiap perusahaan dimana kinerja keuangan yang baik tersebut dapat memperkuat finansial keuangan dan secara signifikan akan meningkatkan *Financial Sustainability* perusahaan. Sejumlah penelitian telah dilakukan untuk mengkaji hubungan antara pertumbuhan aset dengan kinerja keuangan yang artinya juga memberikan pengaruh kepada *Financial Sustainability*. Studi yang dilakukan oleh Wardaya et al. (2020), Fauzi et al. (2021), Savitri et al. (2023) mengungkapkan bahwa pertumbuhan aset berkontribusi secara positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan. Pengaruh yang positif tersebut memberi tanda bahwa pertumbuhan aset mampu mempengaruhi *Financial Sustainability* perusahaan. Namun, penelitian yang dilakukan oleh Rahman (2020) memberikan hasil yang berbeda, yang menyatakan bahwa pertumbuhan aset tidak memiliki kontribusi dengan kinerja keuangan. Hal ini memberikan petunjuk bahwa peningkatan aset

dalam perusahaan tidak memberikan berdampak pada keberlanjutan finansial perusahaan.

Tabel 1.2 Risiko Bisnis

Nama Perusahaan	Risiko Bisnis 2022	Risiko Bisnis 2023
Indonesian Paradise Property Tbk	0,063	0,078
Sentul City Tbk	0,026	0,038
Metropolitan Kentjana Tbk	0,115	0,137

Faktor kedua yang dapat mempengaruhi *Financial Sustainability* adalah risiko bisnis. Risiko bisnis dalam suatu perusahaan timbul akibat ketidakpastian terhadap perolehan laba sebelum bunga dan pajak (EBIT) yang disebabkan oleh variabilitas penjualan atau fluktuasi pendapatan yang terkait dengan aset-aset tertentu (Permana et al., 2021). Ketidakpastian perusahaan dalam memproyeksikan kondisi bisnis di masa depan dapat mempengaruhi peluang pengembalian modal investasi yang digunakan untuk menunjang kegiatan operasional perusahaan.

Pada tahun 2023, Metropolitan Kentjana Tbk merupakan perusahaan yang memiliki tingkat risiko bisnis paling tinggi diantara Indonesian Paradise Property Tbk dan Sentul City Tbk. Sebagaimana telah dijabarkan pada tabel 1.2 terlihat bahwa pada tiga perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami peningkatan pada risiko bisnis yang diukur dari tahu 2022 ke 2023. Kondisi ini menunjukkan perlunya pengelolaan risiko yang lebih efektif agar perusahaan dapat menjaga kinerja keuangan dan keberlanjutan usahanya. Peningkatan risiko yang tidak diseimbangkan dengan manajemen risiko yang baik dapat mengindikasikan bahwa kinerja keuangan perusahaan belum optimal dan *financial sustainability* perusahaan belum sepenuhnya terjamin.

Melalui kinerja yang optimal, perusahaan dapat menjaga keberlanjutan keuangan yang dimilikinya dalam jangka waktu yang panjang. Beberapa eksplorasi telah dilakukan untuk mengetahui pengaruh risiko bisnis terhadap kinerja keuangan dimana hal tersebut juga mempengaruhi keberlanjutan keuangan yang dimiliki oleh perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Fitriana (2024), Yunus et al. (2022), dan Sesa et al. (2021) mengungkapkan bahwa risiko bisnis memiliki pengaruh yang positif terhadap kinerja keuangan yang artinya hal tersebut juga turut memberikan pengaruh bagi keberlanjutan keuangan perusahaan. Namun, pada penelitian yang

dilakukan oleh Luciana et al., (2022) mengungkapkan bahwa risiko bisnis tidak mempengaruhi kinerja keuangan yang artinya risiko bisnis tidak memberikan pengaruh bagi keberlanjutan keuangan perusahaan.

Faktor ketiga yang dapat mempengaruhi *financial sustainability* adalah *Good Corporate Governance*. *Good Corporate Governance* merupakan suatu sistem manajemen yang diterapkan dalam suatu perusahaan untuk mengatur interaksi antara berbagai pihak baik internal maupun eksternal (Shabrina, 2024). Penerapan tata kelola perusahaan yang baik memiliki peranan yang signifikan dalam mendorong peningkatan kinerja keuangan perusahaan. Dengan menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik, pengelolaan sumber daya organisasi diharapkan dapat dilakukan secara efisien, produktif, ekonomis, dan efektif, dengan tetap berfokus pada pencapaian tujuan organisasi dan mempertimbangkan kepentingan para pemangku kepentingan (Anggara, 2023).

- Penerapan tata kelola perusahaan yang baik secara efektif dapat memberikan dampak positif terhadap pengambilan keputusan strategis, risiko bisnis, serta efisiensi dalam operasional perusahaan. Dengan begitu, perusahaan cenderung akan menunjukkan bahwa kinerja yang dimilikinya dalam kondisi yang baik termasuk pada peningkatan profitabilitas dan juga nilai saham sehingga akan membuat perusahaan memiliki kemampuan yang lebih kuat dalam menghasilkan pendapatan yang stabil dan berkelanjutan.

Beberapa penelitian telah dilakukan untuk menguji koneksi yang terjadi antara tata kelola perusahaan dengan kinerja keuangan dimana kinerja keuangan ini dijadikan alat ukur untuk menentukan *Financial Sustainability* perusahaan. Hasil penelitian Affes (2023), Noviala, et al (2024) menunjukkan bahwa terdapat korelasi positif dan signifikan antara penerapan tata kelola perusahaan yang baik dengan kinerja keuangan yang mengindikasikan bahwa *good corporate governance* berperan dalam mendukung *financial sustainability* perusahaan. Namun, temuan dari Affes (2023) dan Noviala et al. (2024) tersebut disanggah oleh hasil penelitian Dani et al. (2024) yang menyatakan bahwa implementasi *good corporate governane* tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan *good corporate governance* tidak berdampak pada *financial sustainability* perusahaan.

Adanya perbedaan hasil penelitian yang terjadi sebagaimana telah dijelaskan oleh peneliti di atas maka peneliti tertarik untuk mengambil judul **“PENGARUH PERTUMBUHAN ASET, RISIKO BISNIS, DAN *GOOD CORPORATE GOVERNANCE* TERHADAP *FINANCIAL SUSTAINABILITY*; STUDI EMPIRIS PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR PADA BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2020-2024”** sebagai judul penelitian.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah terdapat pengaruh Pertumbuhan Aset terhadap *Financial Sustainability* perusahaan pada sektor *property*?
2. Apakah terdapat Risiko Bisnis terhadap *Financial Sustainability* perusahaan pada sektor *property*?
3. Apakah terdapat *Good Corporate Governance* terhadap *Financial Sustainability* pada sektor *property*?
4. Apakah terdapat pengaruh Pertumbuhan Aset, Risiko Bisnis, dan *Good Corporate Governance* secara simultan terhadap *Financial Sustainability* pada sektor *property*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah, maka penelitian ini dilakukan untuk:

1. Mengetahui pengaruh Pertumbuhan Aset terhadap *Financial Sustainability* perusahaan pada sektor *property*
2. Mengetahui pengaruh Risiko Bisnis terhadap *Financial Sustainability* perusahaan pada sektor *property*
3. Mengetahui pengaruh *Good Corporate Governance* terhadap *Financial Sustainability* pada perusahaan pada sektor *property*

4. Mengetahui pengaruh Pertumbuhan Aset, Risiko Bisnis, dan *Good Corporate Governance* secara simultan terhadap *Financial Sustainability* perusahaan pada sektor *property*.

1.4 Manfaat Penelitian

Melalui pelaksanaan penelitian ini, peneliti berharap hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang berguna bagi berbagai pihak terkait. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat memperluas pengetahuan pembaca terkait pentingnya pertumbuhan aset, risiko bisnis, serta penerapan prinsip *good corporate governance* dalam meningkatkan kinerja keuangan yang pada akhirnya turut mendorong tercapainya keberlanjutan keuangan dalam jangka panjang.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dalam penelitian lanjutan. Namun, diharapkan bagi peneliti selanjutnya agar dapat menambah variabel penelitian, mempeanjang periode penelitian, serta menggunakan sektor bisnis lainnya sebagai bahan pertimbangan.

3. Bagi Pemangku Kepentingan

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi yang berguna bagi pihak kreditor dalam mengevaluasi kelayakan kredit melalui strategi pertumbuhan aset, serta memberikan pemahaman terkait risiko bisnis dan tata kelola perusahaan yang berperan dalam peningkatan kinerja keuangan dan mendukung *financial sustainability*.

4. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan dalam memahami pentingnya pengelolaan risiko yang baik serta penerapan *Good Corporate Governance* untuk menciptakan nilai jangka panjang.

5. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai dasar pengambilan kebijakan, mendukung akuntabilitas dan transparansi, serta sebagai referensi dan bahan evaluasi.