

**PENGARUH *LEVERAGE*, LIKUIDITAS,
KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL, DAN
UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP
KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN**

**(Studi Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang
Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013 - 2017)**



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1)
pada Program Sarjana Fakultas Ekonomika dan Bisnis
Universitas Diponegoro

Disusun oleh:

SALMA NISA ADIYANI

NIM. 12010115120061

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2019**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama penyusun : Salma Nisa Adiyani

Nomor Induk Mahasiswa : 12010115120061

Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen

Judul Skripsi : **PENGARUH *LEVERAGE*, LIKUIDITAS,
KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL, DAN
UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP
KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN
(Studi Pada Perusahaan Subsektor *Property*
dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek
Indonesia Tahun 2013 - 2017)**

Dosen Pembimbing : Dr. Wisnu Mawardi, S.E., M.M.

Semarang, 20 Maret 2019

Dosen Pembimbing,

Dr. Wisnu Mawardi, S.E., M.M.

NIP. 196507171999031008

PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama penyusun : Salma Nisa Adiyani
Nomor Induk Mahasiswa : 12010115120061
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen
Judul Skripsi : **PENGARUH *LEVERAGE*, LIKUIDITAS,
KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL, DAN
UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP
KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN
(Studi Pada Perusahaan Subsektor *Property*
dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek
Indonesia Tahun 2013 - 2017)**

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 23 April 2019

Tim Penguji

1. Dr. Wisnu Mawardi, S.E., M.M. (.....)
2. Drs. H. Prasetyono, M.Si. (.....)
3. Dra. Hj. Endang Tri Widyarti, M.M. (.....)

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya Salma Nisa Adiyani, menyatakan bahwa skripsi dengan judul: Pengaruh *Leverage*, Likuiditas, Kepemilikan Institusional, dan Ukuran Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013 - 2017), adalah hasil tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah – olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin itu, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik disengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah – olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijasah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 20 Maret 2019

Yang membuat pernyataan,

Salma Nisa Adiyani

NIM. 12010115120061

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah: 5 – 6)

“Wahai orang-orang yang beriman jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu. Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar”

(Q.S Al-Baqarah: 153)

“Dan janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tiada berputus asa dari rahmat Allah melainkan orang-orang yang kufur (terhadap karunia Allah)”

(Q.S. Yusuf: 87)

“Semangatlah dalam hal yang bermanfaat untukmu, minta tolonglah pada Allah, dan jangan malas (patah semangat)”

(HR. Muslim)

Persembahan

Skripsi ini saya persembahkan untuk Ayah, Ibu, dan

Adik – adikku tersayang

ABSTRACT

This research was conducted to determine how much influence leverage, liquidity, institutional ownership, and firm size on the company's financial performance as measured by Return On Assets (ROA). This study uses four independent variables and one dependent variable.

The population in this study is the property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the period 2013 - 2017 as many as 52 companies. Samples were taken using a purposive sampling method to produce 30 sample companies. This study used secondary data in the form of financial statements of the property and real estate sub-sector companies listed on the Stock Exchange for the period 2013 - 2017. This study uses the classical assumption test analysis method and multiple linear regression with a significance level of 0.05.

The results of the study show that leverage, liquidity, institutional ownership, and size of the company have an effect on the company's financial performance (ROA) simultaneously. Leverage and liquidity partially have a significant negative effect on the company's financial performance (ROA). Partial institutional ownership does not have a significant effect on the company's financial performance (ROA). The size of the company partially has a significant positive effect on the company's financial performance (ROA). The Adjusted R Square value of 0.218 shows the ability of the four variables to explain the company's financial performance variable by 21.8%. While the remaining 78.2% is influenced by other variables not explained in this study.

Keywords: property and real estate, financial firm performance, leverage, liquidity, institutional ownership, firm size, ROA, DAR, CR

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *leverage*, likuiditas, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan yang diukur dengan *Return On Asset* (ROA). Penelitian ini menggunakan empat variabel independen dan satu variabel dependen.

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2013 – 2017 sebanyak 52 perusahaan. Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *purposive sampling* sehingga menghasilkan 30 sampel perusahaan. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013 – 2017. Penelitian ini menggunakan alat analisis uji asumsi klasik dan regresi linier berganda dengan tingkat signifikansi 0,05.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *leverage*, likuiditas, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap kinerja keuangan perusahaan (ROA). *Leverage* dan likuiditas secara parsial berpengaruh negatif signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan (ROA). Kepemilikan institusional secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan (ROA). Ukuran perusahaan secara parsial berpengaruh positif signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan (ROA). Nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,218 menunjukkan kemampuan keempat variabel menjelaskan variabel kinerja keuangan perusahaan sebesar 21,8%. Sedangkan sisanya sebesar 78,2% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dijelaskan dalam penelitian ini.

Kata kunci: *property* dan *real estate*, kinerja keuangan perusahaan, *leverage*, likuiditas, kepemilikan institusional, ukuran perusahaan, *ROA*, *DAR*, *CR*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas limpahan berkat rahmat, karunia, taufik, dan hidayat-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan baik dan lancar tanpa suatu halangan apapun. Sholawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, kepada para sahabatnya, dan kepada seluruh umatnya hingga akhir zaman.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan pada Program Sarjana Strata Satu (S1) program studi manajemen, Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro. Judul yang penulis ajukan dalam penyusunan skripsi ini adalah “Pengaruh *Leverage*, Likuiditas, Kepemilikan Institusional, dan Ukuran Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan”.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari doa, bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa. Atas segala rahmat, hidayah, dan berkah Tuhan yang selalu diberikan kepada penulis dalam menjalani pahit dan manisnya kehidupan
2. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. selaku dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro dan seluruh staf pengajar yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang berguna bagi penulis

3. Dr. Harjum Muharam, S.E., M.E. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro
4. Dr. Wisnu Mawardi, S.E., M.M. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, nasihat, dan saran yang berguna bagi penulis dalam proses penyusunan skripsi
5. Shoimatul Fitria, S.E., MM. selaku dosen wali yang telah memberikan arahan, saran, dan nasihat selama menempuh pendidikan di Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro
6. Seluruh Dosen Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro
7. Kedua orangtua tercinta, Rodi Rasyidi dan Suci Handayaningsih atas kasih sayang, dukungan, nasihat, dan doa yang tiada henti untuk penulis. Terima kasih telah menjadi panutan yang selalu mengingatkan akan Tuhan.
8. Adik – adik tersayang, Muhammad Adia Nurasya, Lidya Nurmala Fatima, dan Muhammad Karim Ardiansyah yang selalu memberikan perhatian, semangat, dan dukungan kepada penulis termasuk dalam proses penyusunan skripsi
9. Seluruh keluarga besar yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan dalam berbagai hal

10. Teman terdekat, Kukuh Setyo Budi yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan mendengarkan keluh kesah penulis terutama dalam proses penyusunan skripsi
11. Teman – teman dari konsentrasi manajemen keuangan yang selalu berbagi pengalaman dan memberikan saran dalam proses penyusunan skripsi
12. Teman – teman dari Tim II KKN UNDIP tahun 2018 Desa Traji: Bimo, Deva, Fatana, Chaniago, Murod, Ika, Jessica, Dhanty, Rego, dan Septian. Terima kasih atas rasa kekeluargaan yang diberikan selama KKN hingga saat ini
13. Sahabat sejak SMP hingga sekarang: Ashita, Sila, Yessi, Linggar, Galuh, Firma, dan Sinta. Terima kasih sudah menjadi sahabat yang selalu mendukung dan memberi motivasi selama proses penyusunan skripsi
14. Teman – teman jurusan Manajemen angkatan 2015 atas kebersamaan dan rasa kekeluargaan selama masa perkuliahan
15. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro yang telah membantu selama masa perkuliahan
16. Semua pihak yang telah membantu penulis, namun tidak dapat disebutkan satu per satu

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang

membangun untuk menyempurnakan skripsi ini. Semoga skripsi ini memberikan manfaat untuk berbagai pihak.

Semarang, 20 Maret 2019

Salma Nisa Adiyani

NIM. 12010115120061

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| PERSETUJUAN SKRIPSI | ii |
| PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN..... | iii |
| PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI | iv |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | v |
| <i>ABSTRACT</i> | vi |
| ABSTRAK | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR TABEL..... | xv |
| DAFTAR GAMBAR | xvi |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xvii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 23 |
| 1.3 Tujuan Penelitian..... | 24 |
| 1.4 Manfaat Penelitian..... | 24 |
| 1.4.1 Manfaat Praktis..... | 24 |
| 1.4.2 Manfaat Teoritis | 25 |
| 1.5 Sistematika Penulisan..... | 25 |
| BAB II TELAAH PUSTAKA | 28 |
| 2.1 <i>Shareholder Theory</i> | 28 |
| 2.2 Teori Keagenan..... | 31 |
| 2.3 <i>Pecking Order Theory</i> | 38 |
| 2.4 <i>Economies of Scale Theory</i> | 41 |

| | | |
|---------------------------------|---|----|
| 2.5 | Likuiditas | 45 |
| 2.6 | Penelitian Terdahulu | 49 |
| 2.7 | Pengaruh Masing – masing Variabel dan Kerangka Pemikiran | 60 |
| 2.7.1 | Pengaruh <i>Leverage</i> terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan | 60 |
| 2.7.2 | Pengaruh Likuiditas terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan | 62 |
| 2.7.3 | Pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan | 64 |
| 2.7.4 | Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan | 66 |
| 2.8 | Hipotesis | 68 |
| BAB III METODE PENELITIAN | | 70 |
| 3.1 | Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel | 70 |
| 3.1.1 | Variabel Dependen | 70 |
| 3.1.2 | Variabel Independen | 71 |
| 3.2 | Populasi dan Sampel | 76 |
| 3.2.1 | Populasi | 76 |
| 3.2.2 | Sampel | 77 |
| 3.3 | Sumber dan Jenis Data | 80 |
| 3.4 | Metode Pengumpulan Data | 80 |
| 3.5 | Metode Analisis Data | 81 |
| 3.5.1 | Analisis Statistik Deskriptif | 81 |
| 3.5.2 | Uji Asumsi Klasik | 81 |
| 3.5.2.1 | Uji Normalitas | 81 |
| 3.5.2.2 | Uji Multikolinearitas | 82 |
| 3.5.2.3 | Uji Autokorelasi | 83 |
| 3.5.2.4 | Uji Heteroskedastisitas | 85 |
| 3.5.3 | Uji Hipotesis | 85 |
| 3.5.3.1 | Analisis Koefisien Determinasi | 86 |
| 3.5.3.2 | Uji Signifikansi Simultan (Uji <i>F / F Test</i>) | 87 |
| 3.5.3.3 | Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji <i>t / t Test</i>) | 87 |

| | |
|--|-----|
| BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN | 88 |
| 4.1 Deskripsi Objek Penelitian | 88 |
| 4.2 Analisis Data | 89 |
| 4.2.1 Analisis Statistik Deskriptif..... | 89 |
| 4.2.2 Uji Asumsi Klasik | 92 |
| 4.2.2.1 Uji Normalitas | 93 |
| 4.2.2.2 Uji Multikolinearitas..... | 96 |
| 4.2.2.3 Uji Autokorelasi..... | 97 |
| 4.2.2.4 Uji Heteroskedastisitas | 98 |
| 4.2.3 Uji Hipotesis | 100 |
| 4.2.3.1 Analisis Koefisien Determinasi | 101 |
| 4.2.3.2 Uji F Statistik..... | 102 |
| 4.2.3.3 Uji t Statistik | 103 |
| 4.3 Pembahasan Hasil Uji Hipotesis | 106 |
| 4.3.1 Pengaruh <i>leverage</i> terhadap kinerja keuangan perusahaan | 106 |
| 4.3.2 Pengaruh likuiditas terhadap kinerja keuangan perusahaan | 109 |
| 4.3.3 Pengaruh kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan perusahaan | 111 |
| 4.3.4 Pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan | 114 |
| BAB V PENUTUP..... | 117 |
| 5.1 Simpulan | 117 |
| 5.2 Keterbatasan | 120 |
| 5.3 Saran | 120 |
| 5.3.1 Bagi Perusahaan | 121 |
| 5.3.2 Bagi Investor | 122 |
| 5.3.3 Bagi Penelitian Selanjutnya..... | 123 |
| DAFTAR PUSTAKA | 124 |
| LAMPIRAN | 131 |

DAFTAR TABEL

| | |
|--|-----|
| Tabel 1.1 Jumlah Perusahaan Subsektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang IPO selama tahun 2013 – 2017 | 3 |
| Tabel 1.2 Data Realisasi Pembangunan Rumah Siap Huni oleh Perum Perumnas (unit) 2012 – 2016 di Indonesia | 4 |
| Tabel 1.3 Data Laba Bersih Perusahaan Subsektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di BEI tahun 2013 – 2017 | 7 |
| Tabel 1.4 Data <i>Return On Asset</i> (ROA) Perusahaan Subsektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di BEI tahun 2013 – 2017..... | 9 |
| Tabel 1.5 Rata – rata rasio ROA, <i>Leverage</i> , Likuiditas, Kepemilikan Institusional, dan Ukuran Perusahaan pada Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> tahun 2013 – 2017 | 17 |
| Tabel 1.6 <i>Research Gap</i> | 22 |
| Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu | 55 |
| Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel | 74 |
| Tabel 3.2 Kriteria Pemilihan Sampel | 78 |
| Tabel 3.3 Daftar Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Memenuhi Kriteria Penelitian..... | 79 |
| Tabel 4.1 Hasil Analisis Statistik Deskriptif | 89 |
| Tabel 4.2 Uji Normalitas | 95 |
| Tabel 4.3 Uji Multikolinearitas | 96 |
| Tabel 4.4 Uji Durbin-Watson | 97 |
| Tabel 4.5 Uji Heteroskedastisitas | 100 |
| Tabel 4.6 Tabel Analisis Koefisien Determinasi | 101 |
| Tabel 4.7 Hasil Uji Statistik F | 102 |
| Tabel 4.8 Hasil Uji Statistik t | 103 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Teoritis | 68 |
| Gambar 4.1 Histogram Uji Normalitas | 94 |
| Gambar 4.2 Grafik P-Plot | 94 |
| Gambar 4.3 Grafik Scatterplot | 99 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|---|-----|
| LAMPIRAN A Daftar Perusahaan Subsektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> | 131 |
| LAMPIRAN B Daftar Perusahaan Sampel..... | 135 |
| LAMPIRAN C Data Keuangan Perusahaan Sampel | 138 |
| LAMPIRAN D Hasil Analisis Regresi Linier Berganda | 149 |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia semakin meningkat sekitar 5% sejak 5 tahun terakhir. BPS mencatat bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia paling tinggi pada tahun 2018 sejak tahun 2014 yang mencapai 5,17% (BPS dalam antaranews.com, 2019). Pertumbuhan ekonomi ini ditunjang oleh salah satu sektor bisnis di Indonesia yaitu sektor konstruksi yang memberikan kontribusi pertumbuhan ekonomi sebesar 6,97%. Pembangunan rumah, hotel, jembatan, dan pelabuhan menjadi alasan pertumbuhan di sektor konstruksi. Sektor konstruksi merupakan urutan keempat dari sektor – sektor lain yang juga berkontribusi dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia yaitu sektor manufaktur, sektor perdagangan, sektor pertanian, dan sektor pertambangan. (Liputan6.com, 2015).

Perusahaan subsektor *property* dan *real estate* termasuk dalam sektor konstruksi yang merupakan salah satu sektor potensial bagi pembangunan nasional karena mampu mendatangkan penerimaan pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Perusahaan subsektor *property* dan *real estate* juga dinilai memiliki peranan penting dalam pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang diyakini dapat menjadi tolok ukur pertumbuhan ekonomi nasional. Hal ini karena perusahaan subsektor *property* dan *real estate* dapat menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar dan memiliki efek berantai karena berpengaruh terhadap sektor – sektor ekonomi yang lain seperti perkembangan produk keuangan

(Kompas.com, 2018). Selain itu, perusahaan subsektor *property* dan *real estate* dapat memberikan dampak berganda pada peningkatan kesejahteraan baik secara langsung (melalui penciptaan lapangan kerja) maupun tidak langsung (melalui kontribusinya terhadap PDB Nasional) (Murtiningsih, 2009).

Di negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti tumbuh pesat. Sementara itu, di negara yang sedang mengalami keterpurukan ekonomi atau negara berkembang seperti Indonesia, peningkatan pembangunan *property* yang cukup pesat menunjukkan bahwa terdapat perbaikan ekonomi ke arah yang lebih baik (Rafitas, 2005). Perbaikan ini ditandai dengan banyaknya pembangunan proyek di kota – kota besar khususnya DKI Jakarta dan kota besar lainnya baik yang bersifat komersial, industrial, hunian, maupun investasi jangka panjang yang dapat meningkatkan tambahan devisa bagi negara dan memberikan peluang kerja bagi masyarakat di Indonesia (Murtiningsih, 2009).

Pertumbuhan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* akan menarik minat investor karena harga tanah dan bangunan yang cenderung naik setiap tahunnya, penawaran tanah bersifat tetap tetapi permintaannya selalu bertambah seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk serta kebutuhan hidup masyarakat akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain – lain (Febrianty dan Wulandari, 2017). Selain itu, properti menjadi instrumen yang menarik bagi investor karena harga properti yang selalu naik, produk investasinya nyata atau dapat dilihat, dan lebih aman karena pemilik dapat mengendalikan sendiri investasinya (Kompas.com, 2017).

Adanya proyek – proyek yang menjamur di berbagai kota besar di Indonesia menyebabkan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di Indonesia juga semakin berkembang. Berkembangnya perusahaan subsektor *property* dan *real estate* salah satunya ditandai dengan semakin bertambahnya jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang mendaftarkan diri di lantai bursa atau biasa disebut dengan IPO.

Tabel 1.1

Jumlah Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang IPO selama tahun 2013 – 2017

| Tahun | Jumlah Perusahaan |
|--------------|--------------------------|
| 2013 | 41 |
| 2014 | 43 |
| 2015 | 48 |
| 2016 | 50 |
| 2017 | 52 |

Sumber: www.idx.co.id

Pada tabel 1.1 dapat dilihat bahwa perusahaan subsektor *property* dan *real estate* di Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) semakin bertambah. Pada tahun 2013 terdapat 41 perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Kemudian pada tahun 2014 bertambah 2 perusahaan menjadi 43 perusahaan. Tahun 2015 merupakan peningkatan yang paling pesat diantara tahun – tahun yang lain yaitu bertambah 5 perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI menjadi 48 perusahaan. Pada tahun 2016 dan 2017 terjadi peningkatan kembali perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI menjadi masing – masing sebesar 50 dan 52 perusahaan

Selain itu, pertumbuhan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* juga dipengaruhi oleh adanya pertumbuhan penduduk setiap tahun yang menyebabkan permintaan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* akan semakin meningkat. Hal ini sejalan dengan program pemerintah yaitu program sejuta rumah untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat di Indonesia, dimana dalam pelaksanaan program tersebut pemerintah bekerja sama dengan para pengembang properti yang tergabung dalam Real Estate Indonesia (REI) dan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI).

Tabel 1.2

**Data Realisasi Pembangunan Rumah Siap Huni oleh Perum Perumnas (unit)
2012 – 2016 di Indonesia**

| Tahun | Rumah Siap Huni (RSH) | Apartemen | Jumlah |
|--------------|------------------------------|------------------|---------------|
| 2012 | 3.969 | 6.586 | 10.555 |
| 2013 | 5.388 | 3.076 | 8.464 |
| 2014 | 6.045 | 7.139 | 13.184 |
| 2015 | 6.045 | 7.139 | 13.184 |
| 2016 | 8.329 | 9.742 | 18.071 |

Sumber: www.bps.go.id

Berdasarkan tabel 1.2 dapat dilihat bahwa pembangunan Rumah Siap Huni (RSH) dan apartemen di Indonesia pada tahun 2012 – 2016 mengalami peningkatan kecuali pada tahun 2013 dan 2015. Pembangunan ini disesuaikan dengan permintaan daerah. Tahun 2013, pembangunan mengalami penurunan dibandingkan tahun sebelumnya. Kemudian mengalami peningkatan kembali pada

tahun 2014 menjadi sebesar 13.184 unit. Tahun 2015 pembangunan tidak mengalami peningkatan dan penurunan atau konstan seperti tahun sebelumnya. Kemudian tahun 2016 pembangunan mengalami peningkatan hingga mencapai 18.071 unit.

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan gaya hidup masyarakat akan terus semakin berkembang diikuti dengan perkembangan teknologi dalam dunia usaha. Hal ini menyebabkan meningkatnya persaingan antar perusahaan subsektor *property* dan *real estate* untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Perusahaan yang kuat mampu bertahan untuk menghadapi persaingan antar perusahaan. Namun, perusahaan yang kurang kuat atau bahkan lemah tidak akan mampu bersaing dengan perusahaan – perusahaan lain. Hal tersebut akan berdampak pada kelangsungan hidup perusahaan yang dapat menyebabkan kebangkrutan bagi perusahaan itu sendiri. Perusahaan yang mengalami kebangkrutan mengindikasikan bahwa kinerja perusahaan tersebut kurang optimal.

Menurut Fahmi (2012) kinerja keuangan merupakan suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana perusahaan menggunakan aturan – aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar seperti dalam membuat suatu laporan keuangan yang telah memenuhi standar atau ketentuan dalam Standar Akuntansi Keuangan (SAK) atau *Generally Accepted Accounting Principle* (GAAP), dan lainnya. Sedangkan menurut Rudianto (2013) kinerja keuangan merupakan hasil atau prestasi yang berhasil dicapai oleh manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode

waktu tertentu. Tingkat profitabilitas perusahaan yang tercantum dalam laporan keuangan perusahaan menjadi tolok ukur kinerja keuangan perusahaan dan juga mencerminkan nilai perusahaan.

Adapun indikator yang menjadikan suatu perusahaan dapat dikatakan sukses dilihat dari kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (*profitable*), kemampuan perusahaan untuk terus tumbuh dan berkembang (*growth*), kemampuan perusahaan untuk mendapatkan proyek berkelanjutan (*sustainable*), serta kemampuan perusahaan untuk bersaing dengan perusahaan lain, baik perusahaan yang ada di dalam negeri maupun di luar negeri (*competitive*). Kinerja keuangan perusahaan yang baik dapat menarik investor untuk menginvestasikan dananya di perusahaan tersebut. Investor juga berpandangan bahwa perusahaan tempat mereka menginvestasikan dananya dapat memberikan tingkat pengembalian yang sesuai atau bahkan lebih dari apa yang mereka harapkan.

Salah satu indikator penting untuk menilai prospek perusahaan dimasa mendatang adalah dengan melihat sejauh mana pertumbuhan profitabilitas perusahaan. Indikator tersebut perlu diperhatikan untuk mengetahui sejauh mana investasi yang dilakukan oleh investor di suatu perusahaan mampu memberikan *return* yang diharapkan investor. Salah satu indikator tersebut adalah laba bersih yang dihasilkan perusahaan.

Informasi mengenai laba perusahaan dapat dilihat melalui laporan keuangan perusahaan. Melalui laporan keuangan tersebut, dapat dilihat rasio keuangan perusahaan yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Semakin tinggi laba yang dihasilkan oleh perusahaan, maka

kemampuan perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidupnya semakin terjamin. Sebaliknya, semakin rendah laba yang dihasilkan perusahaan maka kemampuan perusahaan dalam menjaga kelangsungan hidupnya kurang terjamin. Berikut ini merupakan tabel laba perusahaan subsektor *property* dan *real estate* tahun 2013 – 2017.

Tabel 1.3

Data Laba Bersih Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013 – 2017 (dalam jutaan rupiah)

| No | Kode | Laba Bersih | | | | |
|----|------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| 1 | APLN | 930.240 | 983.875 | 1.116.763 | 939.737 | 1.882.581 |
| 2 | ASRI | 889.576 | 1.176.955 | 684.287 | 510.243 | 1.385.189 |
| 3 | BAPA | 5.025 | 7.046 | 1.204 | 1.818 | 13.212 |
| 4 | BCIP | 32.690 | 30.513 | 5.355 | 49.427 | 53.529 |
| 5 | BEST | 744.813 | 391.352 | 211.935 | 336.287 | 483.387 |
| 6 | BIPP | 106.691 | 19.658 | 125.181 | 27.224 | (31.033) |
| 7 | BKDP | (59.138) | 7.194 | (28.227) | (28.948) | (43.170) |
| 8 | BKSL | 605.095 | 40.479 | 61.673 | 562.426 | 468.559 |
| 9 | BSDE | 2.905.648 | 3.993.986 | 2.351.380 | 2.037.537 | 5.166.720 |
| 10 | COWL | 48.711 | 164.635 | (178.692) | (23.451) | (69.033) |
| 11 | CTRA | 1.413.388 | 1.794.593 | 1.740.300 | 1.170.706 | 1.018.529 |
| 12 | DART | 180.800 | 408.108 | 177.765 | 191.876 | 30.177 |
| 13 | DILD | 329.608 | 432.778 | 419.044 | 297.350 | 271.536 |
| 14 | DUTI | 756.858 | 698.952 | 670.949 | 840.650 | 648.646 |
| 15 | ELTY | (232.249) | 474.714 | (724.166) | (547.264) | (269.805) |
| 16 | EMDE | 34.002 | 45.095 | 61.268 | 65.470 | 106.211 |

| No | Kode | Laba Bersih | | | | |
|----|------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| 17 | FMII | (7.958) | 2.423 | 159.505 | 276.909 | 8.731 |
| 18 | GMTD | 91.845 | 120.014 | 118.494 | 86.914 | 68.230 |
| 19 | GPRA | 106.551 | 92.228 | 72.893 | 46.995 | 37.316 |
| 20 | GWSA | 144.360 | 570.261 | 1.263.864 | 210.148 | 188.500 |
| 21 | JRPT | 546.269 | 727.676 | 869.777 | 1.017.849 | 1.117.126 |
| 22 | KIJA | 104.477 | 394.055 | 331.442 | 426.542 | 149.840 |
| 23 | LCGP | (5.752) | 17.473 | (3.564) | 3.139 | (13.394) |
| 24 | LPCK | 590.616 | 845.971 | 914.989 | 539.796 | 368.440 |
| 25 | LPKR | 1.592.491 | 3.139.951 | 1.024.120 | 1.227.374 | 856.984 |
| 26 | MDLN | 2.451.686 | 711.211 | 873.420 | 501.349 | 614.773 |
| 27 | MKPI | 365.563 | 304.269 | 238.637 | 64.407 | 69.828 |
| 28 | MTLA | 240.967 | 309.493 | 239.982 | 316.514 | 551.010 |
| 29 | MTSM | (2.076) | (1.131) | (4.678) | (2.364) | (4.802) |
| 30 | NIRO | 7.206 | (108.501) | (28.006) | (31.336) | 3.721 |
| 31 | OMRE | (23.884) | 107.732 | (23.146) | 318.385 | (66.193) |
| 32 | PLIN | 33.342 | 358.995 | 279.689 | 725.619 | 286.288 |
| 33 | PUDP | 26.378 | 15.051 | 27.591 | 22.919 | 6.018 |
| 34 | PWON | 1.136.547 | 2.598.832 | 1.400.554 | 1.780.254 | 2.024.627 |
| 35 | RBMS | (13.984) | 3.006 | (3.085) | (6.713) | 14.519 |
| 36 | SCBD | 1.754.524 | 131.543 | 37.333 | 335.899 | 1.472.489 |
| 37 | SMDM | 26.471 | 44.039 | 75.239 | 20.429 | 19.737 |
| 38 | SMRA | 1.095.888 | 1.617.479 | 1.064.079 | 605.050 | 532.437 |
| 39 | SSIA | 332.041 | 1.897 | 663.662 | 100.854 | 1.241.357 |
| 40 | KPIG | 298.891 | 419.339 | 239.690 | 1.800.823 | 1.315.233 |

Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Kinerja perusahaan dapat dilihat dari rasio keuangan perusahaan. Dalam melakukan pengukuran kinerja keuangan perusahaan, penelitian ini menggunakan

rasio profitabilitas yang merupakan rasio yang menunjukkan sejauh mana kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih. Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari kegiatan operasinya merupakan fokus utama dalam penilaian prestasi perusahaan. Rasio profitabilitas yang digunakan dalam penelitian ini berupa *Return On Asset* (ROA). *Return On Asset* (ROA) merupakan rasio yang menunjukkan seberapa besar kontribusi aset dalam menciptakan laba bersih. Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar laba bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam pada total aset perusahaan (Hery, 2015). Berikut ini merupakan tabel yang menunjukkan nilai ROA perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013 – 2017.

Tabel 1.4

Data *Return On Asset* (ROA) Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013 – 2017

| No | Kode | <i>Return On Asset</i> (ROA) | | | | |
|----|------|------------------------------|-------|---------|---------|---------|
| | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| 1 | APLN | 0,047 | 0,042 | 0,045 | 0,037 | 0,065 |
| 2 | ASRI | 0,062 | 0,07 | 0,037 | 0,025 | 0,067 |
| 3 | BAPA | 0,029 | 0,04 | 0,007 | 0,01 | 0,074 |
| 4 | BCIP | 0,076 | 0,052 | 0,008 | 0,063 | 0,063 |
| 5 | BEST | 0,122 | 0,107 | 0,046 | 0,065 | 0,085 |
| 6 | BIPP | 0,19 | 0,032 | 0,095 | 0,017 | (0,018) |
| 7 | BKDP | (0,07) | 0,009 | (0,036) | (0,037) | (0,055) |
| 8 | BKSL | 0,057 | 0,004 | 0,006 | 0,05 | 0,031 |

| No | Kode | <i>Return On Asset (ROA)</i> | | | | |
|----|------|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| 9 | BSDE | 0,129 | 0,142 | 0,065 | 0,053 | 0,112 |
| 10 | COWL | 0,025 | 0,045 | (0,05) | (0,007) | (0,019) |
| 11 | CTRA | 0,07 | 0,076 | 0,066 | 0,04 | 0,032 |
| 12 | DART | 0,038 | 0,08 | 0,031 | 0,032 | 0,005 |
| 13 | DILD | 0,044 | 0,048 | 0,041 | 0,025 | 0,021 |
| 14 | DUTI | 0,101 | 0,087 | 0,074 | 0,087 | 0,061 |
| 15 | ELTY | (0,019) | 0,033 | (0,049) | (0,039) | (0,019) |
| 16 | EMDE | 0,036 | 0,038 | 0,051 | 0,048 | 0,057 |
| 17 | FMII | (0,019) | 0,005 | 0,273 | 0,359 | 0,011 |
| 18 | GMTD | 0,07 | 0,079 | 0,093 | 0,001 | 0,002 |
| 19 | GPRA | 0,08 | 0,061 | 0,046 | 0,071 | 0,055 |
| 20 | GWSA | 0,031 | 0,107 | 0,186 | 0,03 | 0,026 |
| 21 | JRPT | 0,089 | 0,109 | 0,115 | 0,12 | 0,118 |
| 22 | KIJA | 0,013 | 0,046 | 0,034 | 0,04 | 0,013 |
| 23 | LCGP | (0,003) | 0,01 | (0,002) | 0,002 | (0,008) |
| 24 | LPCK | 0,153 | 0,193 | 0,167 | 0,095 | 0,03 |
| 25 | LPKR | 0,051 | 0,083 | 0,025 | 0,027 | 0,015 |
| 26 | MDLN | 0,125 | 0,068 | 0,068 | 0,034 | 0,042 |
| 27 | MKPI | 0,129 | 0,094 | 0,066 | 0,016 | 0,014 |
| 28 | MTLA | 0,085 | 0,095 | 0,066 | 0,08 | 0,113 |
| 29 | MTSM | (0,021) | (0,012) | (0,053) | (0,028) | (0,06) |
| 30 | NIRO | 0,002 | (0,036) | (0,009) | (0,008) | 0,0008 |
| 31 | OMRE | (0,029) | 0,132 | (0,028) | 0,075 | (0,016) |
| 32 | PLIN | 0,008 | 0,079 | 0,06 | 0,158 | 0,062 |
| 33 | PUDP | 0,072 | 0,037 | 0,062 | 0,043 | 0,012 |
| 34 | PWON | 0,122 | 0,155 | 0,075 | 0,086 | 0,087 |
| 35 | RBMS | (0,088) | 0,019 | (0,017) | (0,04) | 0,066 |
| 36 | SCBD | 0,132 | 0,024 | 0,007 | 0,059 | 0,126 |

| No | Kode | Return On Asset (ROA) | | | | |
|----|------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| 37 | SMDM | 0,009 | 0,014 | 0,024 | 0,007 | 0,006 |
| 38 | SMRA | 0,077 | 0,102 | 0,057 | 0,029 | 0,025 |
| 39 | SSIA | 0,125 | 0,143 | 0,134 | 0,014 | 0,14 |
| 40 | KPIG | 0,041 | 0,042 | 0,022 | 0,127 | 0,086 |

Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Setiap perusahaan selalu memiliki tujuannya masing – masing. Salah satu tujuan perusahaan adalah memaksimalkan keuntungan. Untuk mencapai keuntungan yang diharapkan, diperlukan perencanaan keuangan yang profesional. Perencanaan keuangan yang profesional dijadikan sebagai dasar untuk mengelola aset dan sumber dana. Perencanaan keuangan yang baik mampu meningkatkan keuntungan perusahaan. Untuk mencapai tujuan perusahaan yang telah ditetapkan, perusahaan memerlukan sumber modal yang memadai demi kelangsungan bisnisnya. Sumber modal atau dana yang diperlukan perusahaan dapat diperoleh dari sumber internal maupun sumber eksternal perusahaan. Dana yang diperoleh dari sumber internal berarti dana tersebut berasal dari laba ditahan dan depresiasi. Sedangkan dana yang diperoleh dari sumber eksternal berarti dana tersebut berasal dari kreditur. Dana yang bersumber dari kreditur merupakan hutang bagi perusahaan yang bersangkutan.

Biasanya perusahaan cenderung memilih menggunakan sumber dana internal yang dapat berupa laba ditahan untuk membiayai kegiatan operasionalnya. Namun, jika perusahaan tidak memiliki sumber dana internal yang memadai untuk membiayai kegiatan usahanya maka perusahaan tersebut

akan memilih untuk menggunakan sumber dana eksternal berupa hutang. Perusahaan lebih memilih menggunakan hutang untuk membiayai kegiatan usahanya karena biaya yang ditanggung akibat hutang lebih sedikit daripada penerbitan saham baru untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan (Myers, 1984).

Dengan perusahaan memilih sumber dana eksternal berupa hutang berarti perusahaan tersebut akan menanggung beban bunga. Semakin besar hutang perusahaan maka akan semakin besar pula beban bunga yang harus dibayarkan. Biaya berupa beban bunga tersebut merupakan *financial leverage*. Penerapan *financial leverage* menyebabkan perusahaan menanggung biaya modal serta risiko keuangan yang lebih tinggi. Hal ini karena perusahaan harus membayar pinjaman pokok sekaligus bunga pinjaman. *Leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana peran liabilitas dalam membiayai kegiatan operasional perusahaan. Semakin tinggi tingkat *leverage* maka semakin besar pula aktiva perusahaan yang dibiayai oleh hutang, sebaliknya semakin rendah tingkat *leverage* maka aktiva perusahaan yang dibiayai oleh hutang semakin kecil.

Perusahaan yang mampu bertahan dalam persaingan mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut adalah perusahaan yang kuat. Sebaliknya, perusahaan dikatakan kurang kuat atau bahkan tidak kuat jika perusahaan tidak mampu bertahan dalam persaingan. Perusahaan yang tidak mampu bertahan, semakin lama akan mengalami kerugian bahkan kebangkrutan dan bisa dilikuidasi karena hal itu menandakan bahwa perusahaan tersebut tidak likuid. Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Semakin

cepat perusahaan dapat membayar kewajiban jangka pendeknya maka perusahaan tersebut dikatakan likuid.

Likuiditas merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan bisnis perusahaan. Perusahaan tidak akan mampu bertahan tanpa adanya likuiditas. Manajemen likuiditas menjadi aspek dasar untuk menilai kinerja entitas perusahaan (Bardia, 2007). Oleh karena itu, penting untuk mempertahankan tingkat likuiditas yang memadai demi kelancaran aktivitas operasional bisnis perusahaan. Brigham dan Houston (2010) menjelaskan bahwa rasio likuiditas merupakan rasio yang menunjukkan hubungan antara kas dan aset lancar perusahaan lainnya dengan kewajiban lancarnya. Penelitian ini menggunakan *Current Ratio* (CR) untuk mengukur likuiditas perusahaan. *Current Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya yang segera jatuh tempo dengan menggunakan total aset lancar yang tersedia (Hery, 2017). *Current Ratio* dihitung dengan membandingkan aset lancar dengan hutang lancar perusahaan. *Current Ratio* yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu memenuhi hutang lancar dengan aset lancar yang dimiliki sehingga meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan tersebut. Apabila perusahaan tidak likuid maka eksistensi suatu perusahaan akan diragukan oleh pihak luar perusahaan.

Selain itu, perusahaan selalu berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan dan meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham. Dalam hal ini manajer, dalam menjalankan perusahaan berusaha untuk memaksimalkan kesejahteraan para pemegang saham. Berdasarkan teori keagenan yang

dikemukakan oleh Jensen dan Meckling (1976) perusahaan memisahkan fungsi pengelolaan dan fungsi kepemilikan untuk menghindari konflik keagenan. Struktur kepemilikan perusahaan termasuk dalam hal tersebut diantaranya adalah kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional. Berdasarkan teori keagenan, struktur kepemilikan merupakan suatu mekanisme untuk mengurangi konflik antara manajer dan pemegang saham (Faisal, 2005). Konflik antara pemegang saham dan manajer perusahaan dapat terjadi karena pihak manajemen perusahaan berupaya untuk memaksimalkan kepentingan dirinya sendiri dengan mengabaikan kepentingan pemegang saham, padahal tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan kesejahteraan pemilik modal. Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu pengendalian untuk mengendalikan tindakan pihak manajemen perusahaan.

Adanya pemegang saham seperti kepemilikan institusional memiliki arti penting dalam mengawasi manajemen perusahaan. Salah satu peranan kepemilikan institusional dalam perusahaan adalah kemampuan untuk memantau manajemen dengan biaya transaksi yang lebih rendah (Elysiani dan Jia, 2010). Selain itu, investor institusi juga menerapkan keterampilan manajerial yang sangat maju, pengetahuan profesional, dan hak suara untuk mempengaruhi manajer guna meningkatkan efisiensi dan tata kelola perusahaan serta membantu membuat keputusan bisnis. Disamping itu, apabila perusahaan memerlukan dana untuk pengembangan usaha, investor institusional dapat menyediakan dana atau menggunakan hubungan mereka untuk membantu sumber pendanaan mereka (Shleifer & Vishny, 1986, 1997). Dengan adanya kepemilikan saham oleh bank,

perusahaan asuransi, perusahaan investasi, dan institusi – institusi lain akan meningkatkan pengawasan terhadap manajemen perusahaan secara lebih optimal. Dengan begitu, manajemen perusahaan akan melaksanakan tugasnya dengan baik sehingga mampu meningkatkan kinerja perusahaan (Herman, 2016).

Faktor lain yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan menunjukkan besar kecilnya suatu perusahaan. Shaheen dan Malik (2012) menggambarkan ukuran perusahaan sebagai jumlah dan susunan kemampuan produksi, potensi yang dimiliki perusahaan, atau jumlah dan keragaman layanan yang secara bersamaan dapat disediakan oleh perusahaan kepada kliennya. Hery (2017) menyatakan bahwa ukuran perusahaan adalah skala yang mengklasifikasikan perusahaan dengan berbagai cara. Ukuran perusahaan dapat diukur dengan total aset, total penjualan, jumlah karyawan, kapitalisasi pasar, dan lain – lain. Semakin besar total aset yang dimiliki perusahaan menunjukkan semakin besar modal yang ditanamkan dalam perusahaan tersebut, sedangkan semakin besar tingkat penjualan perusahaan semakin banyak pula perputaran uang dalam perusahaan.

Ukuran perusahaan berperan penting dalam menjelaskan hubungan yang dimiliki perusahaan baik di dalam maupun di luar lingkungan perusahaan. Babalola (2013) menjelaskan bahwa semakin besar ukuran suatu perusahaan akan semakin besar pula pengaruh perusahaan tersebut terhadap pemangku kepentingannya sehingga perusahaan besar akan mengungguli perusahaan yang berukuran kecil. Selain itu, semakin besar ukuran perusahaan, perusahaan tersebut akan lebih mudah untuk mengumpulkan modal dari luar. Semakin banyak modal

yang diperoleh perusahaan, kegiatan operasional perusahaan akan semakin lancar dan dapat menghasilkan profitabilitas yang maksimal. Investor akan tertarik untuk menanamkan modalnya pada perusahaan yang mampu memberikan return yang tinggi. Adanya dana dari modal yang diinvestasikan investor membuat perusahaan lebih mudah untuk menggunakan peluang investasi (Kartikasari dan Merianti, 2016).

Dalam penelitian ini, ukuran perusahaan diukur dengan menggunakan logaritma natural (Ln) dari total aset. Perusahaan harus mampu mengelola aset yang dimilikinya agar menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Perusahaan dengan skala besar dan saham – sahamnya tersebar luas memiliki kekuatan dalam menghadapi masalah – masalah bisnis yang terjadi. Selain itu, perusahaan juga mampu menghasilkan laba yang tinggi dengan dukungan aset – aset yang dimilikinya. Oleh karena itu, ukuran perusahaan menjadi salah satu determinan yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan.

Berikut ini disajikan rata – rata *Return On Asset* (variabel dependen) serta *leverage*, likuiditas, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan (variabel independen) pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 – 2017 pada tabel berikut.

Tabel 1.5

Rata – rata rasio ROA, *Leverage*, Likuiditas, Kepemilikan Institusional, dan Ukuran Perusahaan pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* tahun 2013 - 2017

| Tahun | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ROA (%) | 5,28 | 6,65 | 4,95 | 4,43 | 3,78 |
| <i>Leverage</i> (%) | 29,3 | 30,5 | 33,6 | 35,6 | 38,0 |
| Likuiditas (CR) | 2,416 | 2,404 | 2,953 | 4,019 | 3,850 |
| Kepemilikan institusional (%) | 48,8 | 51,1 | 54,3 | 54,9 | 55,1 |
| Ukuran perusahaan (Ln Total Aset) | 22,62 | 23,83 | 26,69 | 27,86 | 29,09 |

Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Pada tabel 1.1 dapat dilihat nilai rata – rata ROA pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2013 sampai 2017 mengalami penurunan setiap tahunnya. Namun pada tahun 2014 nilai ROA mengalami peningkatan. Peningkatan nilai *leverage* berpengaruh terhadap penurunan nilai ROA. Namun, berdasarkan data yang tersaji pada tabel 1.1, nilai rata – rata *leverage* pada tahun 2014 mengalami peningkatan yang diikuti dengan peningkatan nilai rata – rata ROA. Dengan demikian terlihat adanya fenomena gap mengenai hubungan antara *leverage* dan kinerja perusahaan.

Likuiditas juga dapat berpengaruh terhadap kinerja perusahaan. Berdasarkan tabel 1.1 dapat dilihat bahwa pada tahun 2014 rata – rata likuiditas perusahaan subsektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan

dibandingkan tahun sebelumnya yang diikuti dengan peningkatan rata – rata nilai ROA. Kemudian pada tahun 2016 nilai rata – rata likuiditas mengalami peningkatan yang cukup tajam dibandingkan tahun sebelumnya. Pada tahun 2017 nilai rata – rata likuiditas mengalami penurunan yang diikuti dengan penurunan persentase ROA. Hal ini mengindikasikan bahwa terdapat fenomena gap antara likuiditas dengan kinerja perusahaan.

Data yang tersaji pada tabel 1.1 menunjukkan bahwa persentase kepemilikan institusional pada tahun 2014 mengalami peningkatan diikuti dengan peningkatan nilai rata – rata ROA. Kemudian pada tahun 2015, 2016, dan 2017 persentase kepemilikan institusional mengalami peningkatan yang diikuti dengan penurunan nilai rata – rata ROA. Berdasarkan data tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat fenomena gap mengenai hubungan antara kepemilikan institusional dan kinerja perusahaan.

Peningkatan rata – rata nilai ukuran perusahaan berpengaruh terhadap turunnya kinerja keuangan perusahaan. Hal tersebut terlihat pada tabel 1.1 yang menunjukkan bahwa pada tahun 2013 hingga 2017 rata – rata nilai ukuran perusahaan mengalami peningkatan tetapi kinerja keuangan perusahaan mengalami penurunan. Namun pada tahun 2014 rata – rata nilai ukuran perusahaan mengalami peningkatan diikuti dengan peningkatan kinerja keuangan perusahaan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya fenomena gap pada hubungan antara ukuran perusahaan dan kinerja perusahaan.

Penelitian – penelitian terdahulu telah banyak menganalisis pengaruh antara beberapa komponen variabel keuangan dan kinerja keuangan perusahaan. Detthamrong *et al.* (2017) melakukan penelitian mengenai pengaruh *leverage* terhadap kinerja perusahaan. Penelitian tersebut menggunakan 493 perusahaan non-keuangan periode 2001 – 2014 sebagai sampel penelitian. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap kinerja perusahaan. Hasil yang berbeda ditunjukkan pada penelitian yang dilakukan oleh Enekwe *et al.* (2014). Penelitian tersebut menganalisis 6 perusahaan farmasi di Nigeria yang terdaftar dalam *Nigerian Stock Exchange* periode 2001 – 2012. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kinerja perusahaan. Javed, *et al.* (2015) juga menganalisis pengaruh *leverage* terhadap kinerja perusahaan. Penelitian tersebut menganalisis 154 perusahaan tekstil di Pakistan yang tercatat dalam *Karachi Stock Exchange* (KSE) selama periode 2006 – 2011. Penelitian tersebut membuktikan bahwa terdapat pengaruh negatif dan signifikan antara *leverage* dan kinerja perusahaan.

Penelitian mengenai rasio likuiditas pernah dilakukan oleh Sanghani (2014). Penelitian tersebut menganalisis perusahaan non-keuangan yang tercatat di *Nairobi Stock Exchange* (NSE) selama periode 2009 - 2013. Dengan menggunakan analisis regresi linier berganda ditemukan bahwa rasio likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap kinerja perusahaan. Penelitian serupa juga dilakukan oleh Demirgüneş (2016). Penelitian tersebut menganalisis pengaruh rasio likuiditas terhadap kinerja perusahaan.

Sampel penelitian yang digunakan merupakan perusahaan ritel di Turki. Penelitian tersebut membuktikan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan antara rasio likuiditas dan kinerja perusahaan. Namun hasil yang berbeda ditemukan pada penelitian yang dilakukan oleh Ulzanah dan Murtaqi (2015). Penelitian tersebut menggunakan sampel penelitian sebesar 22 perusahaan yang tercatat di index LQ45 selama periode 2009 – 2013. Dengan menggunakan teknik analisis linier berganda ditemukan hasil bahwa *Current Ratio* berpengaruh negatif signifikan terhadap ROA.

Selain itu, penelitian mengenai kepemilikan institusional dan kinerja perusahaan juga sudah banyak dilakukan. Misalnya, penelitian yang dilakukan oleh Alipour (2013) mengenai pengaruh kepemilikan institusional terhadap kinerja perusahaan. Penelitian tersebut menganalisis hubungan struktur kepemilikan dengan kinerja perusahaan di Iran yang tercatat dalam *Tehran Stock Exchange* (TSE) selama periode 2005 - 2009. Penelitian ini menggunakan sampel sebanyak 60 perusahaan dan dianalisis dengan metode analisis regresi data panel. Penelitian tersebut membuktikan bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan antara kepemilikan institusional dan kinerja perusahaan. Lin dan Fu (2017) juga melakukan penelitian yang serupa. Penelitian tersebut menggunakan sampel perusahaan yang terdaftar dalam *Shanghai Stock Exchange* dan *Shenzhen Stock Exchange* periode 2004 – 2014. Penelitian tersebut menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja perusahaan. Perbedaan hasil ditemukan pada penelitian yang dilakukan oleh Hamza dan Suman (2018). Penelitian tersebut menganalisis 50 perusahaan yang

terdaftar dalam *Bombay Stock Exchange* selama periode 2011 – 2015. Hasil penelitian tersebut membuktikan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap kinerja perusahaan yang diukur dengan menggunakan ROA. Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa banyak sedikitnya saham yang dimiliki oleh institusi tidak mempengaruhi kinerja perusahaan.

Penelitian mengenai ukuran perusahaan dilakukan oleh Babalola (2013). Penelitian tersebut menganalisis perusahaan manufaktur yang di Nigeria yang terdaftar di *Nigerian Stock Exchange* selama periode 2000 – 2009 dengan menggunakan analisis data panel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja perusahaan. Hasil yang serupa juga dijelaskan dalam penelitian yang dilakukan oleh Isik *et al.* (2017). Penelitian tersebut menganalisis hubungan ukuran perusahaan dengan kinerja perusahaan. Penelitian tersebut menggunakan 112 sampel perusahaan manufaktur di Turki yang terdaftar dalam BIST (Bursa Istanbul) selama periode 2005 – 2013. Dengan menggunakan teknik analisis data panel, penelitian tersebut menghasilkan temuan bahwa pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja perusahaan adalah positif dan signifikan. Hasil yang berbeda ditunjukkan dengan penelitian yang dilakukan oleh Niresh dan Velnampy (2014). Sebanyak 15 perusahaan manufaktur yang terdaftar dalam *Colombo Stock Exchange (CSE)* selama periode 2008 – 2012 dianalisis dalam penelitian tersebut. Hasil penelitian membuktikan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap kinerja perusahaan.

Tabel 1.6
Research Gap

| Variabel | | Hasil | Peneliti |
|------------------------------|---------------------------|------------------------|--|
| Dependen | Independen | | |
| <i>Return On Asset (ROA)</i> | <i>Leverage</i> | Positif dan signifikan | Umawadee Detthamrong, Nongnit Chancharat, dan Chaiporn Vithessonthi (2017) |
| | | Negatif dan signifikan | Enekwe, Chinedu Innocent; Agu, Charles Ikechukwu, dan Eziedo Kenneth Nnagbogu (2014) |
| | | | Zahoor Hussain Javed, Huma Rao, Bader Akram, dan Muhammad Fayyaz Nazir (2015) |
| <i>Return On Asset (ROA)</i> | Likuiditas | Positif dan signifikan | Devraj Arjan Sanghani (2014) |
| | | | Kartal Demirgüneş (2016) |
| | | Negatif dan signifikan | Ashifa Arief Ulzanah dan Isrochmani Murtaqi (2015) |
| <i>Return On Asset (ROA)</i> | Kepemilikan Institusional | Positif dan signifikan | Mohammad Alipour (2013) |
| | | | Yongjia Rebecca Lin dan Xiaoqing Maggie Fu (2017) |
| | | Tidak signifikan | Sahibzada Muhammad Hamza dan Siti Suziyati Suman (2018) |
| <i>Return On Asset (ROA)</i> | Ukuran Perusahaan | Positif dan signifikan | Yisau Abiodun Babalola (2013) |
| | | | Ozcan Isik, Esra Aydin Unal, dan Yener Unal (2017) |
| | | Tidak signifikan | J. Aloy Niresh dan T. Velnampy (2014) |

Sumber: berbagai jurnal penelitian terdahulu

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan pada bagian latar belakang, terdapat fenomena mengenai inkonsistensi antara teori yang ada dengan fakta yang terjadi mengenai faktor – faktor yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate*. Faktor – faktor tersebut antara lain *leverage*, likuiditas, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan yang datanya ditampilkan pada tabel 1.5. Serta masih terdapat perbedaan pada hasil penelitian sebelumnya mengenai faktor – faktor yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan yang disajikan pada tabel 1.6.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

- 1) Bagaimana *leverage* berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
- 2) Bagaimana likuiditas berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
- 3) Bagaimana kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
- 4) Bagaimana ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian yang telah diuraikan di atas, dapat diketahui bahwa tujuan penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk menganalisis pengaruh *leverage* terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- 2) Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- 3) Untuk menganalisis pengaruh kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
- 4) Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Praktis

- 1) Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan dan sebagai sumbangan pemikiran bagi perusahaan dalam hal *leverage* keuangan perusahaan, likuiditas, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan, serta kinerja keuangan perusahaan

- 2) Bagi investor penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan atau pertimbangan dalam melakukan investasi dilihat dari kinerja keuangan perusahaan
- 3) Bagi peneliti selanjutnya, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi mengenai *leverage* keuangan perusahaan, likuiditas, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan, serta kinerja keuangan perusahaan
- 4) Bagi pembaca, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu, wawasan, dan pengetahuan mengenai *leverage*, likuiditas, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan, serta kinerja keuangan perusahaan

1.4.2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan penjelasan secara empiris mengenai pengaruh *leverage*, likuiditas, kepemilikan institusional, dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan, terutama perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013 – 2017.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian dibagi menjadi lima bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan menjelaskan mengenai latar belakang dari penelitian dilakukan, rumusan masalah penelitian, tujuan dari

penelitian yang dilakukan, manfaat yang diperoleh dari penelitian, dan sistematika penulisan penelitian.

BAB II TELAAH PUSTAKA

Bagian telaah pustaka menjelaskan mengenai teori – teori yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan yaitu mengenai *leverage*, likuiditas, kepemilikan institusional, ukuran perusahaan, dan kinerja keuangan perusahaan serta pengaruh diantara variabel – variabel tersebut. Selain itu, memaparkan mengenai penelitian – penelitian terdahulu yang digunakan sebagai acuan dalam melakukan penelitian. Serta, berisi mengenai hipotesis penelitian, model analisis, dan kerangka berpikir.

BAB III METODE PENELITIAN

Bagian metode penelitian menjelaskan mengenai pendekatan dan metode yang digunakan dalam melakukan penelitian yang berupa pengujian hipotesis dengan menggunakan data – data yang terukur dan sesuai dengan yang dibutuhkan dalam penelitian, alat statistik, menguraikan variabel – variabel dalam penelitian, definisi operasional variabel, menguraikan mengenai populasi dan sampel dalam penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan teknik analisis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bagian hasil dan penelitian menjelaskan mengenai hasil yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan dan analisis dari hasil penelitian tersebut.

BAB V PENUTUP

Bagian penutup menjelaskan mengenai simpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, keterbatasan penelitian, dan saran untuk penelitian yang akan datang.