

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kinerja keuangan memiliki hubungan yang erat dengan kemajuan perusahaan karena mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya keuangannya untuk mencapai tujuan bisnis. Pertumbuhan kinerja keuangan seringkali menjadi sinyal positif bagi investor dan pemangku kepentingan bahwa perusahaan memiliki prospek perkembangan yang baik. Kemampuan perusahaan untuk meningkatkan kinerjanya secara finansial memungkinkan ekspansi bisnis, peningkatan nilai perusahaan, dan penciptaan keuntungan berkelanjutan. Sebaliknya, kinerja keuangan yang buruk dapat menghambat perkembangan perusahaan dan menurunkan kepercayaan investor. Oleh karena itu, kinerja keuangan dianggap sebagai fundamental bagi kemajuan dan keberhasilan perusahaan dalam jangka panjang. (Maharani, 2024)

Kinerja keuangan perusahaan merupakan indikator yang menunjukkan seberapa baik perusahaan dalam mengelola sumber daya keuangannya untuk mencapai tujuan bisnis dan menghasilkan keuntungan. Pengukuran kinerja keuangan biasanya dilakukan dengan menggunakan berbagai rasio keuangan utama, seperti rasio profitabilitas (kemampuan menghasilkan laba), likuiditas (kemampuan memenuhi kewajiban jangka pendek), solvabilitas (kemampuan memenuhi kewajiban jangka panjang), efisiensi penggunaan aset, dan nilai pasar perusahaan. Contoh rasio yang sering digunakan adalah *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Profit Margin* (NPM), serta rasio perputaran aset.

Analisis rasio ini membantu manajemen dan pemangku kepentingan dalam menilai kesehatan keuangan perusahaan, efektivitas operasional, dan daya saing perusahaan di pasar. Dengan kinerja keuangan yang baik, perusahaan dapat mempertahankan kelangsungan usaha, menarik investor, dan menciptakan nilai tambah bagi pemegang saham serta stakeholder lainnya (Sukmawati, 2022)

Perkembangan industri properti dan real estate di Indonesia merupakan salah satu sektor yang mengalami dinamika signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Pertumbuhan penjualan pada perusahaan-perusahaan di sektor ini sangat dipengaruhi oleh faktor eksternal dan internal yang saling terkait, sehingga memunculkan ketergantungan yang tinggi terhadap kondisi ekonomi nasional maupun global. Fenomena kenaikan dan penurunan penjualan tidak hanya berdampak langsung terhadap posisi keuangan perusahaan, tetapi juga mempengaruhi stabilitas dan keberlanjutan operasional jangka panjang

Earning Before Interest and Tax (EBIT) merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari aktivitas operasional sebelum dikurangi beban bunga dan pajak. EBIT mencerminkan efektivitas perusahaan dalam mengelola kegiatan operasional sehingga semakin tinggi nilai EBIT menunjukkan semakin baik kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba operasional. Peningkatan laba operasional tersebut diharapkan mampu meningkatkan kinerja keuangan perusahaan yang diproksikan dengan *Return on Assets (ROA)*, karena laba yang dihasilkan menjadi salah satu faktor utama dalam meningkatkan efisiensi penggunaan aset perusahaan. Pada perusahaan sektor real estate, kemampuan menghasilkan EBIT yang tinggi

menjadi sangat penting mengingat industri ini membutuhkan aset yang besar dan modal yang tinggi. Oleh karena itu, analisis mengenai pengaruh EBIT terhadap ROA pada perusahaan real estate periode 2022–2024 menjadi penting untuk mengetahui sejauh mana laba operasional mampu meningkatkan kinerja keuangan perusahaan di tengah dinamika industri properti pascapandemi. Teori keuangan menyatakan bahwa semakin tinggi laba operasional yang dihasilkan perusahaan, maka semakin besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan tingkat pengembalian atas aset yang dimiliki.

Selain itu, pengaruh *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* terhadap kinerja keuangan tentu tidak bersifat tunggal, melainkan dipengaruhi pula oleh ukuran perusahaan yang bersangkutan. Perusahaan besar yang memiliki sumber daya lebih lengkap biasanya mampu mengelola risiko secara lebih efektif dibandingkan perusahaan kecil yang sumber dayanya terbatas. Di lain sisi, perusahaan kecil mungkin memiliki keunggulan dalam hal ketangkasan dan adaptasi cepat terhadap perubahan pasar. Dengan demikian, analisis mengenai pengaruh pertumbuhan penjualan, *Earning Before Interest and Tax (EBIT)*, dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan perlu dikaji secara menyeluruh dan komprehensif dalam konteks spesifik industri properti Indonesia pada masa pandemi dan pasca pandemi ini (Armas, 2024).

Seiring waktu, ketiga variabel tersebut pertumbuhan penjualan, *Earning Before Interest and Tax (EBIT)*, dan ukuran perusahaan dinilai memainkan peranan penting tidak hanya dalam mengukur kinerja keuangan semata, tetapi juga dalam menentukan strategi bisnis jangka panjang perusahaan. fenomena pasar yang

dinamis, diwarnai oleh perubahan tren konsumen dan kebijakan pemerintah, semakin menambah kompleksitas pengambilan keputusan bagi para pengelola perusahaan properti. Hal ini menuntut riset empiris yang mampu memberikan melihat hubungan sebab-akibat secara lebih rinci, sehingga mampu menjadi acuan bagi pengambil kebijakan maupun pelaku industri dalam menavigasi tantangan yang ada.

Pentingnya kajian ini juga tercermin dari kondisi ekonomi nasional yang sedang mengalami pembalikan dari tren pertumbuhan yang stabil menuju ketidakpastian ekonomi global yang memengaruhi pasar properti. Ketegangan geopolitik, fluktuasi mata uang, serta inflasi yang tinggi turut memacu ketidakpastian dalam pengembangan bisnis properti. Dalam kondisi demikian, perusahaan harus mampu mengelola risiko secara lebih efektif sambil tetap menjaga pertumbuhan penjualan agar tidak mengorbankan stabilitas keuangan.

Lebih dari itu, perkembangan teknologi dan inovasi dalam industri real estate turut membawa dampak besar terhadap pola pertumbuhan penjualan dan pengendalian risiko. Digitalisasi transaksi, pemanfaatan teknologi informasi untuk pemasaran, serta inovasi produk yang lebih sesuai dengan kebutuhan pasar modern menjadi faktor utama dalam meningkatkan daya saing (Affandi, 2024).

Dalam konteks ini, perusahaan dengan kapasitas ukuran yang memadai mampu mengadopsi inovasi tersebut secara lebih agresif dan efisien. Dampak yang timbul dari pengelolaan risiko secara baik maupun buruk nyatanya sangat berpengaruh terhadap hasil keuangan perusahaan. Risiko yang tidak terkelola dengan baik dapat mengurangi keuntungan, menurunkan nilai perusahaan, bahkan

menyebabkan kebangkrutan. Sebaliknya, perusahaan yang mampu mengidentifikasi dan mengelola risiko secara efektif dapat mempertahankan pertumbuhan penjualan sekaligus menjaga profitabilitasnya secara stabil dan berkelanjutan. (Ningrum, 2025)

Ukuran perusahaan menjadi salah satu variabel penting yang menentukan seberapa besar kapasitas perusahaan dalam mengelola risiko tersebut dan memaksimalkan pertumbuhan penjualan. Penelitian mengenai pengaruh variabel pertumbuhan penjualan, Earning Before Interest and Tax (EBIT), dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan telah menjadi fokus utama dalam studi-studi manajemen keuangan dan akuntansi sektor real estate dan properti.

Pada periode 2022–2024, perusahaan real estate mengalami kondisi yang cukup dinamis akibat pemulihan ekonomi pasca pandemi yang tidak merata serta adanya tekanan ekonomi global. Di satu sisi, permintaan properti mulai meningkat seiring dengan membaiknya daya beli masyarakat dan meningkatnya aktivitas pembangunan. Namun di sisi lain, kenaikan suku bunga, inflasi, serta meningkatnya harga bahan bangunan menyebabkan biaya operasional perusahaan semakin tinggi. Kondisi ini membuat kinerja keuangan perusahaan real estate menunjukkan hasil yang bervariasi antar perusahaan. Berdasarkan data penelitian sektor properti & *real estate* di BEI dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel I.1
Kinerja keuangan perusahaan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI)
periode 2022–2024

Tahun	Rata-rata ROA	Keterangan
2022	± 1,89%	Mulai meningkat setelah pemulihan pasca pandemi
2023	± 1,81%	Sedikit menurun karena tekanan ekonomi
2024	± 2,46%	Kembali meningkat dan menunjukkan pemulihan kuat

Sumber : BEI (2024)

Berdasarkan data pada BEI dalam jurnal Pratama dan Andini (2025) diketahui bahwa kinerja keuangan perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022–2024 menunjukkan tren yang fluktuatif namun cenderung meningkat. Pada tahun 2022, sektor ini mengalami pemulihan yang ditandai dengan meningkatnya profitabilitas seiring membaiknya kondisi ekonomi pasca pandemi. Namun, pada tahun 2023 terjadi sedikit penurunan akibat tekanan suku bunga dan inflasi yang mempengaruhi daya beli masyarakat. Selanjutnya, pada tahun 2024 kinerja keuangan kembali mengalami peningkatan yang signifikan, didorong oleh pertumbuhan investasi dan pembangunan infrastruktur. Hal ini menunjukkan bahwa sektor real estate memiliki prospek yang cukup baik meskipun tetap dipengaruhi oleh kondisi ekonomi makro.

Berdasarkan penelitian oleh Camelia Winarto (2025) menyimpulkan bahwa pertumbuhan penjualan tidak signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2021. Kemudian pada penelitian Wulandari (2024), pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Hal ini dapat yang disimpulkan bahwa semakin besar

pertumbuhan perusahaan jika dilihat dari nilai penjualan perusahaan maka akan meningkat pula suatu kinerja keuangan perusahaan, sedangkan dengan skala besar kecilnya ukuran perusahaan tidak dapat mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada variabel yang digunakan, periode penelitian, serta objek kajian yang diteliti. Penelitian ini menggunakan variabel pertumbuhan penjualan, *Earning Before Interest and Tax* (EBIT), dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *real estate* periode 2022–2024. Sementara penelitian terdahulu umumnya hanya menggunakan sebagian variabel seperti pertumbuhan penjualan dan ukuran perusahaan tanpa memasukkan *Earning Before Interest and Tax* (EBIT) sebagai variabel penelitian. Selain itu, hasil penelitian sebelumnya juga menunjukkan adanya perbedaan hasil, dimana pertumbuhan penjualan ada yang berpengaruh dan ada yang tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan, sedangkan ukuran perusahaan cenderung tidak berpengaruh. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk memperbarui data penelitian dengan periode yang lebih terbaru serta menguji kembali konsistensi hasil penelitian sebelumnya pada perusahaan sektor real estate.

Berdasarkan penjelasan dan latar belakang tersebut maka perlu dilakukan penelitian dengan judul: **“Pengaruh *Earning Before Interest and Tax* (EBIT), Pertumbuhan Penjualan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan *Real Estate* Periode 2022-2024”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dapat disimpulkan beberapa masalah yang dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* yang meningkat di sektor properti, seperti fluktuasi harga bahan bangunan, keterbatasan akses pendanaan, peningkatan biaya finansial akibat suku bunga tinggi, dan ketidakpastian regulasi pemerintah, sehingga mengancam stabilitas dan keuntungan perusahaan real estate.
2. Penurunan pertumbuhan penjualan properti pada tahun 2024 akibat berbagai faktor eksternal seperti tingginya suku bunga KPR, inflasi, dan ketidakpastian ekonomi nasional dan global yang mempengaruhi daya beli masyarakat serta minat investasi di sektor properti.
3. Perbedaan kapasitas pengelolaan risiko dan keuangan yang dipengaruhi oleh ukuran perusahaan, dimana perusahaan besar cenderung lebih mampu menghadapi *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* dan mempertahankan kinerja keuangan yang lebih stabil dibanding perusahaan kecil dan menengah.
4. Perlunya adaptasi strategi bisnis dan pengelolaan keuangan yang inovatif untuk mengatasi dampak tantangan eksternal dan internal tersebut, termasuk pengelolaan utang dan pemanfaatan teknologi digital dalam pemasaran dan operasional bisnis.

1.3 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa faktor pendorong, maka dari sini timbul pertanyaan peneliti sebagai berikut:

1. Apakah *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Real Estate* Periode 2022-2024?
2. Apakah Pertumbuhan Penjualan berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Real Estate* Periode 2022-2024?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Real Estate* Periode 2022-2024?
4. Apakah Pertumbuhan Penjualan, *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* Dan Ukuran Perusahaan berpengaruh secara bersama-sama Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Real Estate* Periode 2022-2024?

1.4 Pembatasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada pengaruh variabel pertumbuhan penjualan, Earning Before Interest And Tax (EBIT), dan ukuran perusahaan terhadap kinerja keuangan perusahaan di sektor real estate pada periode tahun 2022 hingga 2024. Pertumbuhan penjualan diukur dari peningkatan pendapatan perusahaan selama tiga tahun tersebut, sedangkan *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* difokuskan pada risiko-risiko yang secara langsung memengaruhi operasional dan keuangan perusahaan seperti risiko pasar, risiko finansial, dan risiko regulasi. Ukuran perusahaan dibatasi pada perusahaan real estate yang memiliki variasi dalam total aset dan kapasitas operasionalnya. Selain itu, penelitian ini hanya mencakup perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan memiliki laporan

keuangan yang tersedia selama periode tersebut. Kinerja keuangan dalam penelitian ini diukur menggunakan beberapa indikator finansial utama seperti *Return on Assets* (ROA).

1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan memperoleh bukti empiris berkaitan dengan korelasi dari antar variabel penelitian seperti:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Real Estate Periode 2022-2024
2. Untuk mengetahui pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Real Estate Periode 2022-2024
3. Untuk mengetahui pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Real Estate Periode 2022-2024
4. Untuk mengetahui pengaruh Pertumbuhan Penjualan, *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* Dan Ukuran Perusahaan secara bersama-sama Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Real Estate Periode 2022-2024

1.6 Manfaat Penelitian

1) Manfaat teoritis

- a) Dari hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan informasi bagi mahasiswa tentang kinerja keuangan serta faktor yang mempengaruhinya.
- b) Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.

2) Manfaat praktis

- a) Bagi Mahasiswa, penelitian ini diharapkan sebagai motivasi bagi mahasiswa dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan pengaruh pengaruh Earning Before Interest and Tax (EBIT), Pertumbuhan Penjualan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Real Estate.
- b) Bagi Universitas, diharapkan dari hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi positif sebagai bahan pertimbangan dari pihak Universitas mengenai penelitian yang sama.
- c) Bagi Peneliti, sebagai persyaratan untuk mencapai gelar sarjana Akuntansi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Maritim Universitas Maritim Raja Ali Haji dan dapat menambah pengetahuan keterampilan dalam membuat karya tulis.

1.7 Sistematika Penulisan

Tujuan dari adanya sistematika penulisan adalah untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan. Dari penelitian ini dibagi menjadi 5 bagian dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan bagian yang menjelaskan latar belakang masalah, indentifikasi masalah, perumusan masalah yang diambil, pembatasan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS

Tinjauan pustaka merupakan bagian yang menjelaskan landasan teori yang berhubungan dengan penelitian terdahulu tentang teori dan motivasi dan hal-hal yang mungkin menjadi faktor pendorong.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian merupakan bagian yang menjelaskan bagaimana metode yang digunakan, sampel sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang atau mendeskripsikan analisis dari hasil penelitian serta pembahasan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan kesimpulan penelitian dan saran yang berkaitan dengan hasil penelitian.