

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

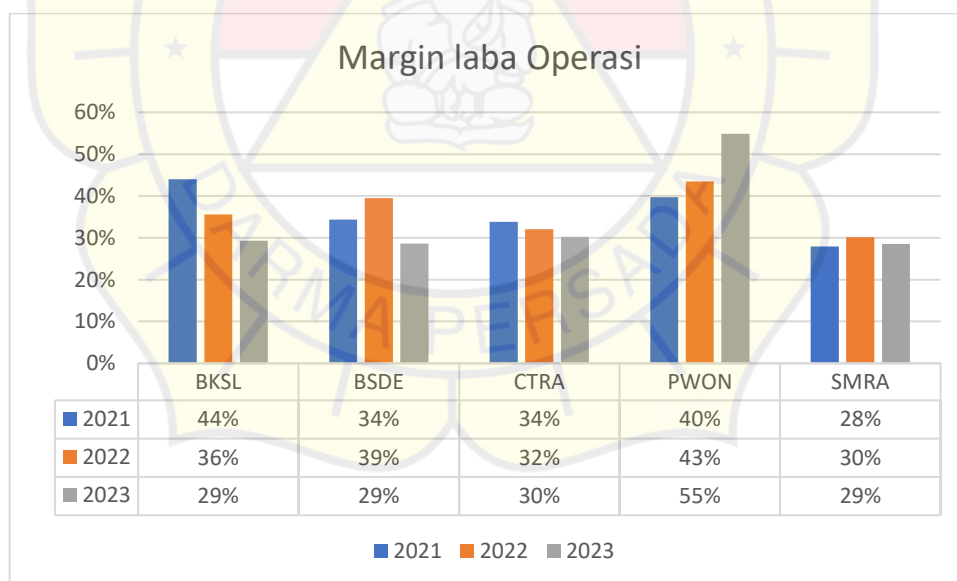
Pada masa globalisasi serta tingkat persaingan yang cepat, diperlukan kinerja keuangan korporasi yang efektif dan efisien agar dapat mengoperasionalkan kegiatan perusahaan secara maksimal serta meningkatkan kesejahteraan bagi para pemegang saham. Kinerja adalah indikator kunci yang akan menentukan seberapa efisien dan efektif sumber daya yang diinvestasikan untuk dikelola (Priyan *et al.*, 2024). Seiring dengan perkembangan ekonomi terkini, setiap perusahaan dipaksa agar bisa bertahan pada lingkungan global dan memiliki banyak ancaman, termasuk pada perusahaan di bidang jasa. Perusahaan yang bergerak dibidang jasa adalah salah satu sektor usaha serta dituntut dan diharapkan dapat mengelola aset dan modalnya dengan lebih efisien dan efektif.

Besarnya aset tetap yang dimiliki oleh suatu perusahaan mampu membuat aktivitas pendanaan menjadi tinggi, (Sitorus *et al.*, 2022). Tingginya kapitalisasi aset diharapkan mampu meningkatkan kapasitas produksi, efisiensi, dan nilai perusahaan. Namun, keputusan ini harus diseimbangkan dengan strategi pembiayaan yang tepat. Struktur permodalan mempunyai tugas untuk meningkatkan keuntungan suatu perusahaan, pemanfaatan struktur permodalan berfungsi untuk mengkombinasikan sumber pendanaan untuk kegiatan operasional suatu perusahaan (Amah *et al.*, 2023). Meskipun kapitalisasi aset dan komposisi

pembiayaan memiliki potensi pengaruh terhadap kinerja operasional, hubungan tersebut tidak selalu linier.

Dengan begitu untuk melihat dampak dari perkembangan ekonomi yang pesat saat ini, peran, tata kelola perusahaan berfungsi sebagai pengendali perilaku manajerial, sehingga modal yang diinvestasikan melalui kapitalisasi aset digunakan secara optimal, dan struktur pembiayaan disusun secara bijak untuk mendukung keberlanjutan operasional. Tata kelola perusahaan adalah pengendalian perusahaan yang tepat dalam mengelola interaksi antara manajemen, investor, dewan komisaris, serta pihak yang berkepentingan (Malik, 2022).

Berikut merupakan perkembangan margin laba operasi beberapa perusahaan bidang jasa sektor *property & real estate* dalam tiga tahun terakhir.



Gambar 1. 1 Kinerja Operasional Beberapa Perusahaan Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2021-2023

Berlandaskan grafik, kinerja operasional perusahaan sektor *property & real estate* pada BEI periode 2021-2023 dengan diukur melalui margin laba operasi menunjukkan pola fluktuasi yang cukup beragam. Beberapa emiten mengalami

penurunan kinerja secara berturut-turut, sementara yang lain mencatatkan kenaikan signifikan atau cenderung stabil. Perbedaan ini mencerminkan adanya variasi dalam strategi pengelolaan aset dan sumber pendanaan yang digunakan, serta peran tata kelola perusahaan dalam memastikan efisiensi operasional dan pengendalian risiko. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa faktor internal seperti kapitalisasi aset dan komposisi pembiayaan, dengan dukungan tata kelola yang efektif, dapat berpengaruh pada capaian performa operasional perusahaan.

Bank Indonesia (BI) saat Rapat Dewan Gubernur (RDG) pada periode 16 sampai 17 Desember 2020 menetapkan agar menjaga nilai BI *7-Day Reverse Repo Rate* atau bunga suku acuan sebesar 3,75%. Kebijakan ini memperhitungkan perkiraan lonjakan harga agar tetap stabil, kondisi eksternal yang stabil, serta sebagai tindakan lanjutan guna menyejajarkan peenyembuhan ekonomi negara (indopremier.com). Bank Indonesia (BI) menetapkan agar mempertahankan bunga acuan. Situasi ini sejalan dengan perkiraan pasar. Dalam peluang ini, bank pusat juga menerapkan agar menjaga nilai bunga *deposit facility* senilai 2,75% dan suku bunga *lending facility* tetap senilai 4,25%. Sebelumnya, BI juga menjaga nilai suku bunga acuan sebesar 3,5% pada Rapat Dewan Gubernur (RDG) periode 17 sampai 18 Maret 2021 sesudah saat Rapat Dewan Gubernur (RDG) periode 17 sampai 18 Februari 2021 ditetapkan mengurangi nilai suku bunga acuan senilai 25 poin dasar dari sebelumnya 3,75% menjadi 3,5%.

Dengan kebijakan tersebut sehingga total selama periode 2020 hingga february 2021, BI sudah menurunkan nilai suku bunga acuan dengan total 150 poin dasar (aceh.antaraneews.com). Kebijakan ini seharusnya dapat mendorong kinerja

perusahaan bidang jasa sektor *property & real estate* karena nilai suku bunga yang cenderung kecil. Saat tahun 2020 merupakan puncak penyebaran Covid-19 di Indonesia yang menyebabkan menurunnya stabilitas ekonomi dan sangat berdampak terhadap semua sektor bisnis perusahaan. Salah satunya adalah sektor perusahaan *property & real estate* di Indonesia, namun saat periode 2021 adalah masa transisi dan pemulihan awal bagi sektor *property & real estate* di Indonesia. Dengan kebijakan moneter yang longgar yang difungsikan sebagai stimulus ekonomi, dengan suku bunga yang rendah dapat meningkatkan daya beli masyarakat terhadap rumah karena membuat biaya pinjaman menjadi lebih murah. Hal tersebut berdampak juga bagi perusahaan yang bergerak disektor *property & real estate* karena perusahaan lebih mudah untuk mendapatkan pinjaman dari pihak bank. Hal tersebut berdampak terhadap peningkatan pendapatan serta peningkatan profitabilitas perusahaan sektor *property & real estate* di Indonesia. Meskipun saat tahun 2021 pandemi belum sepenuhnya berakhir namun pada tahun ini menjadi awal perubahan positif yang memperlihatkan ketahanan dan adaptasi sektor *property & real estate* terhadap suatu krisis.

Hal ini tercermin dari kinerja sejumlah emiten properti yang melaporkan hasil positif pada kuartal III 2021. Hingga September 2021, PT Sentul City Tbk (BKSL) mencatat pertumbuhan pendapatan tertinggi sebesar 959,15%, dari Rp 257,54 miliar pada September 2020 menjadi Rp 2,62 triliun, yang sebagian besar berasal dari segmen real estat sebesar Rp 2,48 triliun dan segmen lainnya Rp 141,33 miliar. PT Pollux Properties Indonesia Tbk (POLL) membukukan pendapatan Rp 602,19 miliar, naik 130,73% dari Rp 260,99 miliar pada tahun yang sama seperti

tahun sebelumnya, dengan sumbangsih paling besar dari segmen perkantoran, apartemen, dan hotel. PT Puradelta Lestari Tbk (DMAS) mencatatkan pendapatan Rp 1,31 triliun atau naik 99,58% dari Rp 654,99 miliar, didominasi oleh penjualan properti dan kontribusi kecil dari sektor hotel. Sementara itu, PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mencatatkan peningkatan pendapatan 43,45%, dari Rp 7,5 triliun menjadi Rp 10,75 triliun, dengan porsi terbesar berasal dari *real estate development* dan *real estate management & services*. (liputan6.com).

Sejumlah studi telah dilakukan untuk meneliti berbagai faktor terkait kinerja operasional, namun masih terdapat keberagaman hasil dari yang telah diteliti. Seperti kapitalisasi aset (Budhiyanto *et al.*, 2020; Eforis & Pioleta, 2020; Fauzi & Puspitasari, 2021; Priyan *et al.*, 2024; Putri *et al.*, 2022; Salimah *et al.*, 2019; Sazili, 2022; Sitorus *et al.*, 2022; Triana & Dewi, 2022; Wartiningsih & Candradewi, 2024). Ditambah dengan faktor lain yang dapat mempengaruhi kinerja operasional yaitu komposisi pembiayaan (Alfitri *et al.*, 2022; Amah *et al.*, 2023; Fauzi & Puspitasari, 2021; Mazid & Nazar, 2025; Priyan *et al.*, 2024; Salimah *et al.*, 2019; Sazili, 2022; Suherman & Khairunnisa, 2024; Wartiningsih & Candradewi, 2024; Wulandari *et al.*, 2020). serta tata kelola perusahaan (Malik, 2022; Wandari & Djazuli, 2022).

Berdasarkan riset yang dilakukan oleh Priyan *et al.*, (2024) mendapati yaitu kapitalisasi aset berpengaruh positif terhadap kinerja operasional. Hasil riset ini sejalan dengan riset yang diteliti oleh Putri *et al.*, (2022), Sitorus *et al.*, (2022), Triana & Dewi (2022), Fauzi & Puspitasari, (2021) dan Budhiyanto *et al.*, (2020) yaitu mengatakan bahwasannya kapitalisasi aset berpengaruh positif terhadap

kinerja operasional. Berbeda dari penelitian yang diteliti oleh Wartiningih & Candradewi (2024) menemukan bahwa kapitalisasi aset berpengaruh negatif terhadap kinerja operasional. Hasil riset ini sejalan dengan riset yang diteliti oleh Sazili (2022), Eforis & Pioleta (2020), dan Salimah *et al.*, (2019) yang menyatakan yaitu kapitalisasi aset berpengaruh negatif terhadap kinerja operasional.

Faktor lain yang dapat mengukur kinerja keuangan selain kapitalisasi aset adalah komposisi pembiayaan. berdasarkan riset yang diteliti oleh Priyan *et al.*, (2024) memperoleh yaitu komposisi pembiayaan berpengaruh positif terhadap kinerja operasional. Hasil riset ini sejalan dengan riset yang diteliti oleh Alfitri *et al.*, (2022), Salimah *et al.*, (2019), Sazili (2022), dan Suherman & Khairunnisa (2024). Berbeda dengan riset yang diteliti oleh Mazid & Nazar (2025) memperoleh bahwa komposisi pembiayaan berpengaruh negatif terhadap kinerja operasional. Hasil riset ini sesuai dengan riset yang diteliti oleh Amah *et al.*, (2023), Fauzi & Puspitasari (2021), Wartiningih & Candradewi (2024), dan Wulandari *et al.*, (2020), yang menemukan yaitu komposisi pembiayaan berpengaruh negatif terhadap kinerja operasional.

Selanjutnya yaitu tata kelola perusahaan adalah Tata kelola perusahaan adalah pengendalian perusahaan yang tepat dalam mengelola interaksi antara manajemen, investor, dewan komisaris, serta pihak yang berkepentingan (Malik, 2022). Tata kelola perusahaan mencakup berbagai aspek didalamnya, seperti komisaris, direksi, dan komite audit. Namun didalam penelitian ini, fokus tata kelola perusahaan dibatasi pada aspek dewan direksi. Dewan direksi yaitu pemimpin sebuah perusahaan yang mana bertanggungjawab sepenuhnya pada

pengelolaan perusahaan serta selalu memperhatikan kepentingan, tujuan, dan unit usaha, serta mempertimbangkan kepentingan para pihak yang berkepentingan (Malik, 2022). Tata kelola perusahaan adalah salah satu komponen yang dapat mempengaruhi kinerja operasional suatu perusahaan, karena jika kualitas tata kelola yang diterapkan oleh suatu perusahaan itu baik sehingga kinerja operasional perusahaan bakal cenderung menjadi bagus. Menurut riset yang diteliti oleh Malik (2022) menemukan bahwa tata kelola perusahaan berpengaruh positif terhadap kinerja operasional. Berlainan dengan riset yang diteliti oleh Wandari & Djazuli, (2022) mengungkapkan bahwa tata kelola perusahaan berpengaruh negatif terhadap kinerja operasional.

Perbedaan tata kelola perusahaan dapat mempengaruhi kuat atau lemahnya kapitalisasi aset dan komposisi pembiayaan dari suatu perusahaan. Dengan demikian dalam riset kali ini, tata kelola perusahaan berpotensi untuk dijadikan variabel untuk memoderasi. Berlandaskan latar belakang yang sudah dipaparkan di atas serta dengan adanya *Research GAP* hasil riset terdahulu antara variabel kapitalisasi aset dan komposisi pembiayaan terhadap kinerja operasional, menjadikan kesempatan bagi penulis untuk memunculkan *Novelty* berupa tata kelola perusahaan sebagai variabel moderasi.

Berlandaskan latar belakang dibagian atas lalu penulis tertarik untuk menjalankan riset dengan judul **“PENGARUH KAPITALISASI ASET DAN KOMPOSISI PEMBIAYAAN TERHADAP KINERJA OPERASIONAL DENGAN TATA KELOLA PERUSAHAAN SEBAGAI VARIABEL MODERASI”**

1.2 Identifikasi, Pembatasan, dan Perumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berlandaskan latar belakang diatas, lalu persoalan yang muncul pada penelitian dapat diidentifikasi adalah berikut:

1. Kinerja operasional diukur menggunakan indikator margin laba operasi, kinerja operasional yang buruk merupakan ketidakmampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya secara optimal, perusahaan pada sebelumnya.
2. Kapitalisasi aset yang baik pada suatu perusahaan dapat dimanfaatkan secara maksimal dapat mendukung kinerja perusahaan yang pada akhirnya dapat menambah profitabilitas.
3. Komposisi pembiayaan pada suatu perusahaan yang tidak seimbang antara pembiayaan eksternal dengan pembiayaan internal dapat menyebabkan kemampuan profitabilitas suatu perusahaan menjadi rendah.
4. Tata kelola perusahaan dibatasi pada aspek dewan direksi, pengawasan yang lemah dalam perusahaan akan menyebabkan kebutuhan tata kelola perusahaan menjadi lemah yang juga akan berdampak pada profitabilitas.

1.2.2 Pembatasan Masalah

1. Faktor yang mempengaruhi kinerja operasional adalah kapitalisasi aset, komposisi pembiayaan, dan tata kelola perusahaan.
2. Penelitian ini menerapkan data yang berasal dari data sekunder
3. Ruang lingkup penelitian ini yaitu sektor perusahaan *property & real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI).

4. Waktu periode/tahun yang dilakukan pada penelitian kali ini yaitu pada periode tahun 2021-2023.

1.2.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah merupakan arah dan maksud dari suatu karya ilmiah untuk konsentrasi terhadap perbincangan dan sesuatu tertentu. Berlandaskan dari latar belakang sebagaimana telah diungkapkan oleh penulis, sehingga rumusan masalah didalam penelitian ini berikut ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah Kapitalisasi Aset berpengaruh terhadap Kinerja Operasional?
2. Apakah Komposisi Pembiayaan berpengaruh terhadap Kinerja Operasional?
3. Apakah Tata Kelola Perusahaan dapat memoderisasi pengaruh Kapitalisasi Aset terhadap Kinerja Operasional?
4. Apakah Tata Kelola Perusahaan dapat memoderisasi pengaruh Komposisi Pembiayaan terhadap Kinerja Operasional?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis untuk memahami pengaruh Kapitalisasi Aset terhadap Kinerja Operasional.
2. Menganalisis untuk memahami pengaruh Komposisi Pembiayaan terhadap Kinerja Operasional.
3. Menganalisis untuk memahami Tata Kelola Perusahaan dapat memoderisasi Kapitalisasi Aset terhadap Kinerja Operasional.
4. Menganalisis untuk memahami Tata Kelola Perusahaan dapat memoderisasi Komposisi Pembiayaan terhadap Kinerja Operasional.

1.4 Kegunaan Penelitian

Berlandaskan maksud penelitian yang mana sudah dijabarkan di atas tersebut, sehingga manfaat dari penelitian ini merupakan demikian :

1.4.1 Aspek Teoritis

1. Penelitian ini dibuat agar mampu membagikan manfaat secara teoritis dan berguna sebagai edukasi dalam bidang akuntansi, serta memperluas pengetahuan dan pemahaman ilmu-ilmu yang terkait dengan Kinerja Operasional.
2. Bisa digunakan untuk bahan pertimbangan atau dikembangkan lebih jauh, serta diharapkan menjadi petunjuk bagi penelitian seragam.

1.4.2 Aspek Praktis

1. Bagi pihak perusahaan, hasil riset ini diharapkan mampu menjadi sumber informasi yang berguna dalam memahami berbagai faktor yang berpotensi memengaruhi performa operasional perusahaan.
2. Bagi para investor, dalam riset ini dikhususkan mampu memberikan keputusan tambahan dalam mekanisme perolehan ketetapan investasi, secara khusus dengan menilai aspek kinerja operasional serta kualitas tata kelola perusahaan yang bersangkutan.