

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Bertambahnya jumlah perusahaan baru membuat persaingan dunia bisnis di Indonesia menjadi semakin ketat. Perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang jasa, manufaktur, maupun dagang saling bersaing untuk dapat bertahan dan menjadi yang terbaik. Hal ini mendorong masing-masing perusahaan untuk melakukan berbagai inovasi dan strategi bisnis agar terhindar dari kebangkrutan. Sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang penting dalam menyumbang perekonomian negara. Menurut Basuki (2017) ekonomi yang produktif tidak dapat dicapai jika infrastruktur Negara tidak memadai. Peningkatan pembangunan infrakstruktur telah menjadikan tenaga kerja dalam jumlah yang cukup besar. Industri properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal bangkit dan buruknya perekonomian suatu Negara.

Investasi diproperti merupakan investasi yang menjanjikan di masa yang akan datang dan hampir menjadi pilihan investasi yang aman bagi setiap investor, akan tetapi aktivitas perdagangan disektor properti dan real estate rendah. Informasi mengenai penyebab naik turunnya harga saham dapat membantu investor dalam pengambilan keputusan investasinya. Perusahaan properti dan real estate merupakan salah satu sector perusahaan yang masih memiliki prospek baik

dimasa mendatang. Hal ini dapat dilihat dengan adanya minat masyarakat yang semakin berkembang dalam menginvestasikan uang dalam bentuk tanah atau properti. Indeks properti turun paling dalam pada tahun 2020. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia, sejak awal tahun 2020, indeks saham sektor properti dan real estate mengalami penurunan terdalam, yaitu 19,96% year to date. Dari 97 saham yang menjadi anggota sektor ini, sebanyak 58 saham turun, 24 naik, dan 15 stagnan. Namun rendahnya suku bunga acuan Bank Indonesia, yakni 3,75% akan memberikan kesempatan bagi penjualan properti untuk naik lagi. (kontan.id).

Kinerja keuangan merupakan hasil dari banyak keputusan yang dibuat secara terus menerus oleh manajemen dimana keputusan-keputusan tersebut dapat berdampak langsung terhadap nilai perusahaan, apabila tujuan-tujuan manajemen dapat dicapai secara efektif dan efisien maka tingkat kepercayaan investor akan meningkat pula yang kemudian dapat meningkatkan nilai perusahaan. Pengukuran kinerja keuangan pada penelitian ini menggunakan rasio profitabilitas. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dengan modal yang dipergunakan. Dalam penelitian ini profitabilitas diukur dengan menggunakan *Return On Asset* (ROA). Menurut Fahmi (2012) menyatakan bahwa *Return On Assets* yaitu melihat sejauh mana investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai dengan aset perusahaan yang ditanamkan. Penulis menggunakan rasio *Return On asset* (ROA), dengan alasan rasio ini mengukur efektifitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya.

Semakin besar ROA yang dimiliki oleh sebuah perusahaan maka semakin efisien penggunaan aktiva sehingga akan memperbesar laba. Laba yang besar akan menarik investor karena perusahaan memiliki tingkat pengembalian yang semakin tinggi.

Kinerja keuangan dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti, keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan deviden. Keputusan investasi merupakan ketetapan yang dibuat oleh pihak perusahaan dalam membelanjakan dana yang dimilikinya dalam bentuk aset tertentu dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Keputusan investasi sangat penting karena berpengaruh terhadap pencapaian visi dan misi perusahaan. Penelitian mengenai keputusan investasi dengan menggunakan perhitungan *Price Earning Ratio* (PER) juga telah dilakukan sebelumnya. Keputusan investasi diukur dengan *Price Earning Ratio* (PER) yang menggambarkan harapan pasar tentang pertumbuhan dimasa yang akan datang dihubungkan dengan resiko dan mempunyai peran penting bagi investor. PER merupakan indikator yang menunjukkan minat investor untuk membayar atas laba yang diperoleh, indikator pendapatan sementara dan masa yang akan mendatang juga resiko. Pengaruh keputusan investasi terhadap kinerja keuangan yaitu pengukuran kinerja keuangan merupakan salah satu faktor yang sangat penting, karena pengukuran tersebut digunakan sebagai dasar untuk menyusun sistem imbalan dalam perusahaan, yang dapat mempengaruhi perilaku pengambilan keputusan dalam perusahaan. PER yang tinggi menunjukkan peningkatan kinerja saham di masa datang, berarti pasar

mengharapkan pertumbuhan laba dimasa datang (Gottwald,2012). Perusahaan dengan peluang tingkat pertumbuhan tinggi biasanya mempunyai *Price Earning Ratio* yang tinggi pula. Sebaliknya perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang rendah cenderung mempunyai *Price Earning Ratio* yang rendah pula.

Beberapa penelitian terdahulu diantaranya Ardimas (2014) menemukan bahwa keputusan investasi berpengaruh pada kinerja keuangan. Muniarti (2018) menyimpulkan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap profitabilitas yang diukur dengan ROE. Serta penelitian lainnya yang dilakukan oleh Khafa (2015) menemukan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan.

Keputusan pendanaan adalah keputusan tentang upaya memperoleh dana untuk membiayai investasi. Manajer keuangan harus selalu mencari alternatif sumber dana untuk kemudian dianalisis dan harus diambil keputusan alternatif sumber dana atau kombinasi sumber dana yang akan dipilih (Syahyunan, 2015). Keputusan pendanaan menjadi salah satu topik yang banyak diteliti dalam bidang manajemen keuangan. Keputusan pendanaan merupakan keputusan penting yang dibuat oleh perusahaan. Keputusan pendanaan mempertimbangkan penentuan sumber dana apakah berasal dari internal atau eksternal perusahaan sehingga erat kaitannya dengan struktur modal. Keputusan pendanaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan dimana semakin kecil nilai DER, maka semakin baik posisi

utang perusahaan, hal ini menunjukkan bahwa jumlah utang yang dibiayai oleh modal sendiri semakin kecil.

Beberapa penelitian tentang keputusan pendanaan hanya melihat struktur modal sebagai rasio utang dengan aset atau dengan modal sendiri. Manajer keuangan memerlukan metode yang baik untuk mengoptimalkan pembiayaan menggunakan hutang atau ekuitas yang memaksimalkan kinerja keuangan (Daud et al,2016). Kondisi rata-rata keputusan pendanaan yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) berfluktuasi cenderung menurun. Semakin kecil nilai DER, maka semakin baik posisi utang perusahaan, hal ini menunjukkan bahwa jumlah utang yang dibiayai oleh modal sendiri semakin kecil.

Penelitian mengenai keputusan pendanaan dengan menggunakan perhitungan *Debt to Equity Ratio* (DER) juga telah dilakukan sebelumnya. Beberapa penelitian terdahulu diantaranya penelitian yang dilakukan Anggia dan Suteja (2019) menemukan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan. Suciningsih (2012) yang menemukan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kinerja keuangan Serta penelitian lainnya yang dilakukan oleh Marinda (2014) bahwa struktur modal yang diukur dengan DER berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan.

Kebijakan deviden adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan pada akhir tahun akan dibagi kepada pemegang saham dalam bentuk deviden atau akan ditahan untuk menambah modal guna pembiayaan investasi di

masa yang akan datang (Syahyunan,2015). *Dividend Payout Ratio* (DPR) menggambarkan bagian laba yang dibayarkan ke pemegang saham. DPR sama dengan 100% berarti kebijakan yang secara total didedikasikan bagi pemegang saham, sebaliknya 0% menggambarkan tidak adanya laba yang dibagikan sebagai deviden, dengan berbagai alasan guna keperluan investasi.

Beberapa penelitian terdahulu diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Arumsari (2014) menemukan adanya pengaruh yang signifikan positif antara kebijakan deviden terhadap kinerja keuangan sebesar 17,8%. Lestari (2018) menemukan bahwa kebijakan deviden tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan. Serta penelitian lainnya yang dilakukan oleh Dewi dan Atiningsih (2019) menemukan bahwa kebijakan deviden berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan.

Sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang penting dalam menyumbang perekonomian negara. Ekonomi yang produktif tidak dapat dicapai jika infrastruktur negara tidak memadai (Basuki, 2017). Sektor ini juga dinilai menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi Negara dan memberikan sinyal bangkit dan puruknya perekonomian suatu negara. Peneliti memilih sektor ini karena investasi di properti merupakan investasi yang menjanjikan di masa yang akan datang dan hampir menjadi pilihan investasi yang aman bagi setiap investor, akan tetapi aktivitas perdagangan di sektor properti dan real estate rendah. Informasi mengenai penyebab naik turunnya harga saham dapat membantu investor dalam pengambilan keputusan investasinya.

Berdasarkan berbagai hal yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul : **“Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Kebijakan Deviden Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2020”**.

1.2. Rumusan Masalah Penelitian

Dari uraian latar belakang penelitian diatas, maka dapat dirumuskan pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu :

1. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020 ?
2. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020 ?
3. Apakah kebijakan deviden berpengaruh terhadap kinerja keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020 ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis melakukan penelitian adalah untuk mendapatkan atau mengumpulkan data untuk diolah menjadi informasi. Berdasarkan rumusan masalah penelitian yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh penulis yaitu :

1. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap kinerja keuangan perusahaan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020.
2. Untuk menganalisis pengaruh keputusan pendanaan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020.
3. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan deviden terhadap kinerja keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemikiran yang luas guna mendukung pengembangan teori yang sudah ada dan menambah pengetahuan, terutama mengenai topik dan pembahasan penelitian ini yaitu pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan deviden terhadap kinerja keuangan perusahaan yang terdaftar di BEI.

1.4.2. Manfaat Praktis

1. Bagi perusahaan

- a. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk mengetahui apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan deviden secara signifikan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan.
- b. Penelitian diharapkan dapat digunakan untuk mengetahui kondisi keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan deviden dan kinerja keuangan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020
- c. Bagi investor
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang laporan keuangan tahunan serta kondisi manajemen keuangan perusahaan sehingga dapat dijadikan sebagai acuan untuk pembuatan keputusan investasi.

1.5. Batasan Masalah

1. Penelitian ini menggunakan sampel perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020.
2. Variabel Dependen kinerja keuangan diukur dengan rasio profitabilitas dengan menggunakan *Return On Asset* (ROA).
3. Variabel independen keputusan investasi diukur menggunakan *Price Earning Ratio* (PER), keputusan pendanaan diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan kebijakan deviden diukur menggunakan *Dividend Payout Ratio* (DPR)