BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Bertambahnya jumlah perusahaan baru membuat persaingan dunia bisnis di Indonesia menjadi semakin ketat. Perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang 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.

Dunia saat ini telah memasuki era revolusi industri keempat atau disebut juga Industri 4.0. Era ini ditandai dengan penggunaan mesin-mesin automasi yang terintegrasi jaringan internet (*internet of things*). Industri 4.0 diperkenalkan sejak 2011 di Jerman yang juga menjadi momentum penerapan ekonomi digital. Ada lima teknologi utama yang menopang penerapan Industri 4.0, yaitu *Internet of Things, Artificial Intelligence, Human-Machine Interface*, teknologi robotik dan sensor, serta teknologi *3D Printing*.

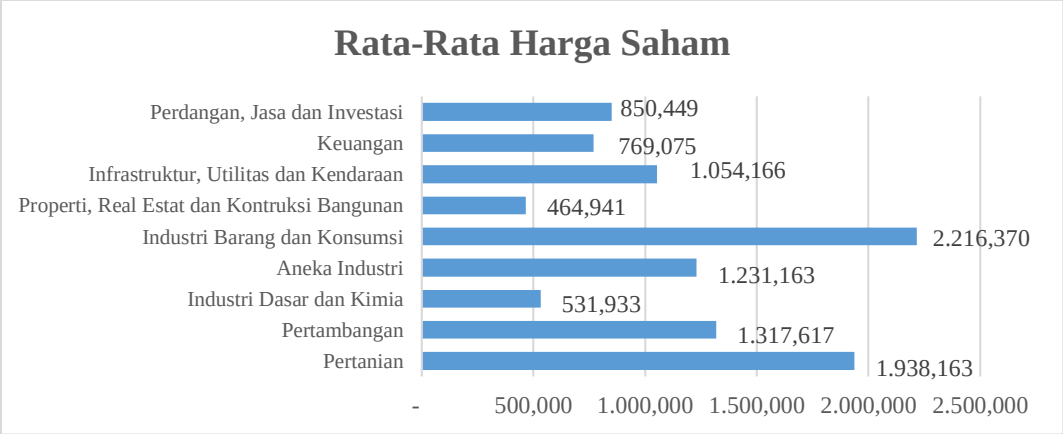
Indonesia telah berkomitmen untuk menerapkan Industri 4.0 guna membangun industri manufaktur yang berdaya saing global. Komitmen ini ditandai dengan peluncuran "Making Indonesia 4.0" oleh Presiden Joko Widodo awal April 2018 lalu sebagai peta jalan dan strategi Indonesia dalam memasuki era digital yang tengah berjalan. Penamaan Making Indonesia 4.0 menurut presiden juga sangat tepat karena memliki arti yang bagus, yaitu membangun kembali perindustrian Indonesia ke era baru pada revolusi industri keempat dan merevitalisasi industri nasional secara menyeluruh.

Badan Pusat Statistik (BPS) melaporkan, produk domestik bruto (PDB) atau pertumbuhan ekonomi Indonesia selama tahun 2017 mencapai 5,07%. Angka ini menurut BPS merupakan angka pertumbuhan ekonomi tertinggi sejak tahun 2014 silam. Kepala BPS Suhariyanto menyebut, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2017 merupakan angka tertinggi sejak tahun 2014. Sekedar informasi, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2014 sebesar 5,01%, tahun 2015 sebesar 4,88 persen, dan tahun 2016 sebesar 5,03%. Ia menyebutkan, sumber pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2017 adalah industri pengolahan, yakni 0,91%. Selain itu, disusul sektor konstruksi sebesar 0,67%, perdagangan 0,59%, dan pertanian 0,49%. (https://ekonomi.kompas.com diakses 20 Februari 2019).

Undang-Undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal mendefinisikan pasar modal sebagai kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan Efek, Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek. Pasar modal memiliki peran penting bagi perekonomian suatu negara karena pasar modal menjalankan dua fungsi, yaitu pertama sebagai sarana bagi pendanaan usaha atau sebagai sarana bagi perusahaan untuk mendapatkan dana dari masyarakat pemodal (investor). Dana yang diperoleh dari pasar modal dapat digunakan untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain, kedua pasar modal menjadi sarana bagi masyarakat untuk berinvestasi pada instrumen keuangan seperti saham, obligasi, reksa dana, dan lain-lain. Dengan demikian, masyarakat dapat menempatkan dana yang dimilikinya sesuai dengan

karakteristik keuntungan dan risiko masing-masing instrumen (http://www.idx.co.id diakses 20 Februari 2019).

Perkembangan pasar modal di Indonesia sudah sangat maju dan berkembang pesat. Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berdasarkan klasifikasi industri yang ditetapkan oleh Bursa Efek Indonesia yang disebut *Jakarta Stock Exchange Industrial Classification* (JASICA) perusahaan dibagi menjadi 3 sektor besar yang kemudian dibagi lagi menjadi 9 sektor, 3 sektor besar tersebut antara lain sektor utama (industri penghasil bahan baku atau industri pengelola sumber daya alam) yang terdiri dari sektor pertanian dan sektor pertambangan; sektor kedua (industri pengolahan dan manufaktur) yang terdiri dari sektor industri dasar dan kimia, sektor aneka industri, dan sektor industri barang konsumsi; sektor ketiga (industri jasa) yang terdiri dari sektor *property real estate* dan konstruksi bangunan, sektor infrastruktur, utilitas dan transportasi, sektor keuangan dan sektor perdagangan, jasa dan investasi. Berikut adalah grafik rata-rata harga saham secara sektoral di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 :



Sumber: www.idx.co.id (data diolah kembali 2019)

Gambar 1.1
Grafik Rata-Rata Harga Saham Sektoral yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2017

Berdasarkan grafik 1.1 dapat diketahui perkembangan rata-rata harga saham sektoral yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017 ada yang tertinggi dan adapula yang terendah, dimana harga saham tercerminkan berdasarkan *closing price.* Dapat dilihat bahwa sektor industri barang konsumsi memiliki rata-rata harga saham terbesar diantara sektor lain. Sebaliknya, sektor properti real estate dan konstruksi bangunan memiliki rata-rata harga saham paling rendah. Penelitian ini akan menggunakan sektor properti real estate dan konstruksi bangunan karena sektor ini memiliki pergerakan harga paling rendah diantara sektor yang lain sedangkan harga properti semakin hari semakin mahal. Hal ini menjadi menarik untuk diteliti, karena perkembangan sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan merupakan salah satu indikator dari pertumbuhan ekonomi suatu negara.

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 real estate dan konstruksi bangunan rendah. Informasi mengenai penyebab naik turunnya harga saham dapat membantu investor dalam pengambilan keputusan investasinya.

Kinerja sektor properti sepanjang tahun lalu secara umum tidak terlalu menggembirakan, yang mana sudah terjadi 3 tahun terakhir. Harapan 2017 sebagai tahun pemulihan rupanya belum cukup terbukti dan mendorong nilai saham emiten-emiten di sektor ini terdepresiasi. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia, indeks sektor properti, real esate dan konstruksi bangunan sepanjang 2017 turun 4,31% di saat IHSG justru melonjak 19,99%. Kinerja sektor properti ternyata tidak terbukti

membaik meski suku bunga Bank Indonesia turun dan kebijakan *loan to deposit ratio* diperlonggar. (https://market.bisnis.com/read/20180109/192/724951/2018-sektor-properti-diprediksi-masih-lesu diakses 15 Juni 2019).

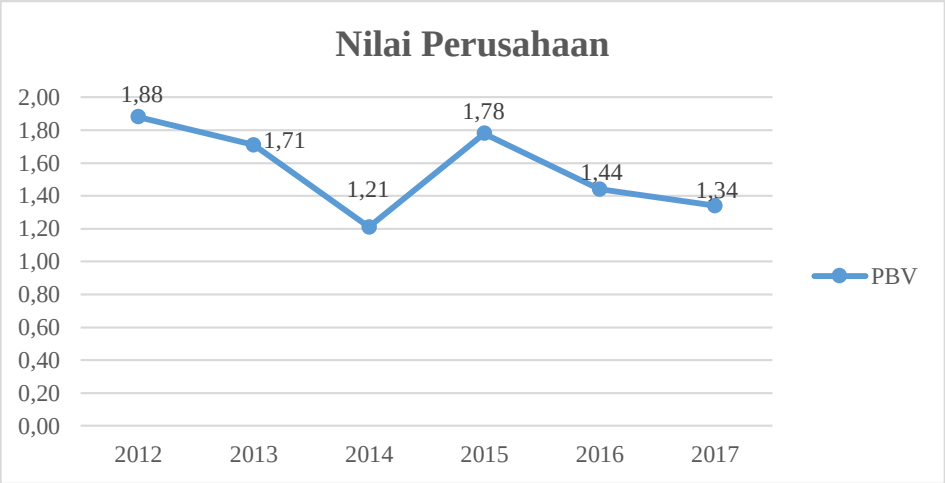
Tujuan utama dari suatu perusahaan yaitu dengan memaksimalisasi nilai perusahaan melalui kemakmuran pemilik perusahaan (pemegang saham) yang ditunjukkan dengan meningkatnya nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham perusahaan (Oktaviana Tiara Sari 2013:2).

Nilai perusahaan merupakan nilai pasar yang mampu memberikan kemakmuran bagi pemegang saham secara maksimum jika harga saham perusahaan meningkat. Semakin tinggi nilai jual sahamnya maka nilai perusahaan akan tinggi. Semakin tinggi nilai perusahaan maka akan semakin terjamin kesejahteraan dan kemakmuran dari para pemegang sahamnya. Dan semakin banyak pula investor yang akan bersedia menginvestasikan uangnya di perusahaan tersebut.

Ada beberapa rasio untuk mengukur nilai pasar perusahaan selain melihat dari harga saham perusahaan tersebut di pasar, salah satunya yaitu dengan *Price Book Value*. Rasio ini digunakan sebagai indikator dari nilai perusahaan dikarenakan *Price Book Value* dapat memberikan gambaran potensi pergerakan harga suatu saham sehingga dari gambaran tersebut secara tidak langsung rasio *Price Book Value* ini juga memberikan pengaruh terhadap harga saham. *Price Book Value* menunjukkan apakah harga saham (harga pasar) diperdagangkan diatas atau dibawah nilai buku saham tersebut (Syahyunan, 2013:95). Perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya memiliki rasio *Price Book Value* mencapai di atas satu yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar daripada nilai buku

per lembar saham. Semakin besar nilai perusahaan menunjukkan bahwa pasar percaya tehadap prospek perusahaan.

Berikut adalah grafik rata-rata nilai perusahaan pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2012-2017 :



Sumber: www.idx.co.id (data diolah kembali 2019)

Gambar 1.2
Grafik Rata-Rata Nilai Perusahaan Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2017

Berdasarkan Gambar 1.2 terlihat bahwa perkembangan rata-rata nilai perusahaan yang diproksikan dengan *Price Book Value* pada sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017 berfluktuasi cenderung menurun. Tahun 2012 rata-rata nilai perusahaan sebesar 1,88 (dalam satuan rasio) kemudian mengalami penurunan 2 tahun berturut-turut pada tahun 2013 dan 2014 masing-masing sebesar 1,71 (dalam satuan rasio) dan 1,21 (dalam satuan rasio). Hal tersebut terjadi diakibatkan oleh adanya perubahan harga saham dan perubahan nilai rata-rata buku perusahaan. Pada tahun

2015 mengalami kenaikan sebesar 1,78 (dalam satuan rasio). Dan 2 (dua) tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2016 dan 2017 mengalami penurunan masing-masing sebesar 1,44 (dalam satuan rasio) dan 1,34 (dalam satuan rasio).

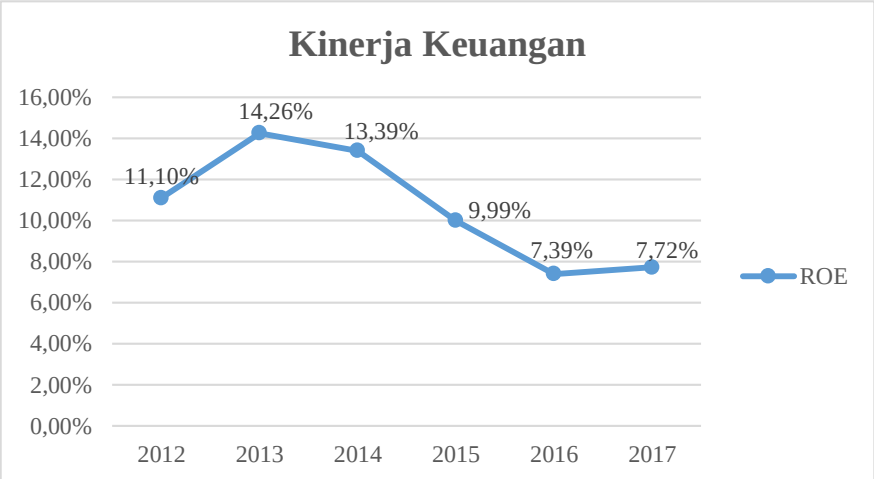
Peningkatan pada nilai perusahaan juga dipengaruhi oleh sistem kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan menjadi salah satu aspek penilaian yang dimiliki perusahaan (Wiagustini, 2010 dalam Lini Novita Dewi dan Ketut Alit Suardana, 2015:787). Menurut Fahmi (2017:239), kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Kinerja keuangan merupakan gambaran dari pencapaian keberhasilan perusahaan dapat diartikan sebagai hasil yang telah dicapai atas berbagai aktivitas yang telah dilakukan.

Pengukuran kinerja keuangan meliputi hasil perhitungan rasio-rasio keuangan yang berbasis pada laporan keuangan perusahaan yang dipublikasikan dan telah diaudit oleh akuntan publik. Perhitungan rasio tersebutlah yang nantinya akan menjadi cerminan bagi para manajer untuk mengetahui apakah nilai perusahaan berada di kondisi yang lebih baik sehingga dapat diketahui kekuatan dan kelemahan suatu perusahaan. Analisis rasio juga menyediakan indikator yang dapat mengukur tingkat profitabilitas, likuiditas, pendapatan, pemanfaatan aset dan kewajiban perusahaan. Dalam penelitian ini rasio yang digunakan adalah Profitabilitas dengan menggunakan *Return on Equity* (ROE) sebagai perhitungannya. Dimana penulis menggunakan ROE karena berbuhungan dengan investor sehingga menggunakan modal sebagai alat ukur yang digunakan. Rasio pengembalian atas ekuitas yaitu dimaksudkan untuk mengukur seberapa banyak

keuntungan yang menjadi hak pemilik modal sendiri. Semakin tinggi ROE, dapat diartikan bahwa perusahaan dapat menciptakan laba yang tinggi bagi pemilik, sehingga nilai harapan berupa *return* dapat diperoleh oleh pemilik.

Hasil penelitian menurut Rahman Rusdi Hamidy (2015:667) profitabilitas yang diukur dengan ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate sebesar 57,6%. Diartikan bahwa peningkatan pendapatan bersih dapat meningkatkan profitabilitas yang diwakilkan dengan *Retun On Equity* (ROE), oleh karena peningkatan profitabilitas ini maka harga saham perusahaan meningkat sehingga menambah PBV. Sementara menurut peneliitian Perdana Wahyu Santosa (2017:302) bahwa kinerja keuangan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti sebesar 61%.

Berikut adalah grafik rata-rata kinerja keuangan pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2012-2017 :



Sumber: www.idx.co.id (data diolah kembali 2019)

Gambar 1.3
Grafik Rata-Rata Kinerja Keuangan Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2017

Berdasarkan Gambar 1.3 terlihat bahwa perkembangan rata-rata kinerja keuangan yang diproksikan dengan *Return On Equity* pada sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017 berfluktuasi cenderung menurun. Tahun 2012 rata-rata kinerja keuangan sebesar 11,10%, kemudian meningkat pada tahun 2013 menjadi 14,26%. Kemudian mengalami penurunan 3 tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2014, 2015, dan 2016 masing masing sebesar 13,39%, 9,99%, dan 7,39%. Naik turunnya *Return On Equity* dikarenakan total modal perusahaan yang meningkat pada tahun berikutnya, namun tidak diikuti dengan meningkatnya laba bersih di beberapa perusahaan. Pada tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 7,72%.

Suatu kombinasi yang optimal dari kinerja keuangan perusahaan maka akan memaksimumkan nilai perusahaan. Manajemen keuangan menyangkut penyelesaian atas keputusan penting yang diambil perusahaan, antara lain keputusan investasi. Keputusan investasi merupakan salah satu bagian dari fungsi manajemen keuangan suatu perusahaan. Manajemen keuangan harus mengalokasikan dana kedalam bentuk-bentuk investasi yang akan dapat menguntungkan di masa mendatang.

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. Apabila dalam berinvestasi perusahaan mampu menghasilkan keuntungan dengan menggunakan sumber daya perusahaan secara efisien, maka perusahaan akan memperoleh kepercayaan dari calon investor untuk membeli sahamnya.

Penelitian mengenai keputusan investasi dengan menggunakan perhitungan *Price Earning Ratio* (PER) juga telah dilakukan sebelumnya. Salah satunya adalah penelitian yang dilakukan Wahyu Ardimas dan Wardoyo (2014:64) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh pada kinerja keuangan.

Penelitian yang berkaitan dengan keputusan investasi pernah dilakukan oleh Sitti Muniarti (2018:112) menyimpulkan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas yang diukur dengan ROE sebesar 89,2%. Keputusan investasi yang semakin meningkat maka tingkat profitabilitas yang diterima pemegang saham juga akan meningkat. Berikut adalah grafik rata-rata keputusan investasi pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017 :

Sumber: www.idx.co.id (data diolah kembali 2019)

Gambar 1.4
Grafik Rata-Rata Keputusan Investasi Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2017

Berdasarkan Gambar 1.4 terlihat bahwa perkembangan rata-rata keputusan investasi yang diproksikan dengan *Price Earning Ratio* pada sektor

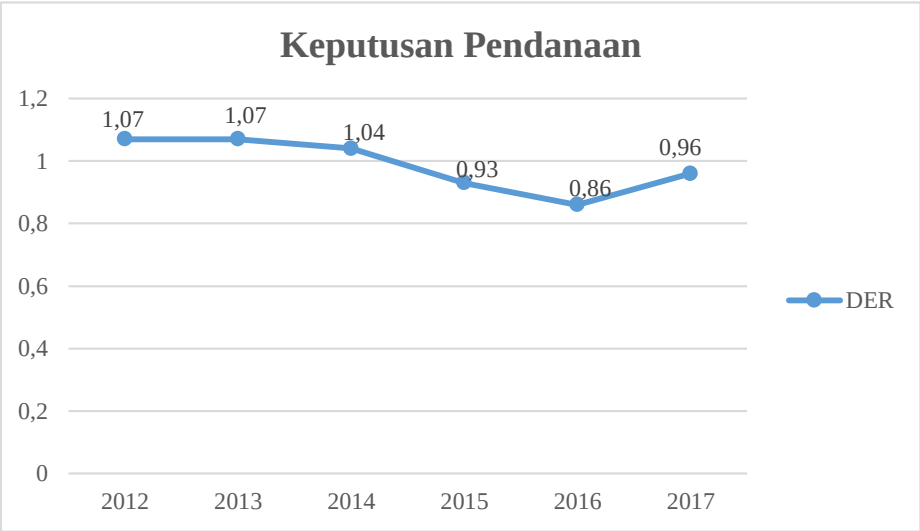
properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017 berfluktuasi. Tahun 2012 rata-rata keputusan investasi sebesar 43,56 (dalam satuan rasio) kemudian mengalami penurunan tahun 2013 sebesar 24,25 (dalam satuan rasio). Pada tahun 2014 mengalami kenaikan sebesar 34,76 (dalam satuan rasio). Pada tahun 2015 mengalami penurunan sebesar 21,89 (dalam satuan rasio) dan mengalami kenaikan pada tahun 2016 sebesar 169,71 (dalam satuan rasio). Kenaikan ini disebabkan oleh harga saham lebih besar dibandingkan dengan laba per lembar saham. Salah satunya pada PT. Pikko Land Development Tbk. yang menyebabkan rata-rata keputusan investasi pada tahun 2016 mengalami kenaikan. Dan pada tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 6,43 (dalam satuan rasio). Menurunnya nilai *Price Earning Ratio* ini diikuti oleh penurunan rata-rata harga saham. Selain itu penurunan ini menunjukkan perusahaan mengalami penurunan pertumbuhan laba sehingga tingkat pengembalian yang akan diterima investor pun menurun.

Keputusan pendanaan adalah salah satu topik yang banyak diteliti dalam bidang manajemen keuangan. Memaksimalkan kinerja keuangan melalui pemanfaatan kombinasi sumber dana telah banyak dibahas. Keputusan pendanaan merupakan keputusan penting yang dibuat oleh perusahaan. Manajer keuangan memerlukan metode yang baik untuk mengoptimalkan pembiayaan menggunakan hutang atau ekuitas untuk memaksimalkan mereka kinerja perusahaan (Daud et al. 2016:1165).

Penelitian mengenai keputusan pendanaan dengan menggunakan perhitungan *Debt to Equity Ratio* (DER) juga telah dilakukan sebelumnya. Salah

satunya adalah penelitian yang dilakukan Susanti, Topowijono dan Husaini (2015:6) menyatakan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh pada kinerja keuangan.

Hasil penelitian menurut Fajrul Marinda (2014:9) bahwa struktur modal yang diukur dengan DER berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* sebesar 46%. Semakin tinggi struktur modal maka kinerja keuangan akan semakin tinggi juga. Sementara menurut Rahman Rusdi Hamidy (2015:675) bahwa struktur modal yang diukur dengan DER memiliki pengaruh yang siginifikan terhadap ROE sebesar 33,6%. Berikut adalah grafik rata-rata keputusan pendanaan pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2012-2017:



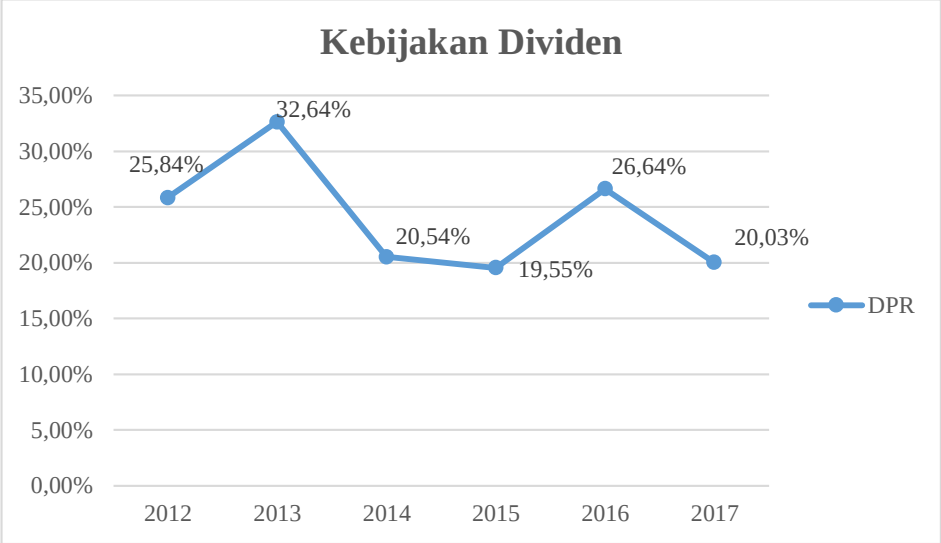
Sumber: www.idx.co.id (data diolah kembali 2019)

Gambar 1.5
Grafik Rata-Rata Keputusan Pendanaan Sektor Properti Real estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2017

Berdasarkan Gambar 1.5 terlihat bahwa perkembangan rata-rata keputusan pendanaan yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* pada sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017 berfluktuasi cenderung menurun. Dua tahun berturut-turut stabil yaitu pada tahun 2012 dn 2013 rata-rata keputusan pendanaan sebesar 1,07 (dalam satuan rasio) kemudian 3 tahun berturut-turut mengalami penurunan yaitu pada tahun 2014, 2015 dan 2016 masing-masing sebesar 1,04 (dalam satuan rasio), 0,93 (dalam satuan rasio) dan 0,86 (dalam satuan rasio). Hal tersebut disebabkan oleh adanya peningkatan total liabilitas di beberapa perusahaan. Semakin kecil nilai DER, maka semakin baik posisi utang perusahaan, hal ini menunjukkan bahwa jumlah utang yang dibiayai oleh modal sendiri sedikit.

Selain keputusan investasi dan keputusan pendanaan, keputusan pembagian dividen juga merupakan suatu masalah yang sering dihadapi oleh perusahaan. Kebijakan dividen merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan keputusan pendanaan perusahaan. Kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan pada akhir tahun akan dibagi kepada pemegang saham dalam bentuk dividen atau akan ditahan untuk menambah modal guna pembiayaan investasi di masa yang akan datang (Syahyunan, 2015:314).

Hasil penelitian Yuni Kusuma Arumsari (2014:181) menunjukkan adanya pengaruh yang signifikan positif antara kebijakan dividen terhadap kinerja keuangan sebesar 17,8%. Peningkatan dividen akan meningkatkan kinerja keuangan perusahaan. Pada halaman berikutnya dijelaskan mengenai grafik rata-rata kebijakan dividen pada sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2012-2017.



Sumber: www.idx.co.id (data diolah kembali 2019)

Gambar 1.6
Grafik Rata-rata Kebijakan Dividen Sektor Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2017

Berdasarkan Gambar 1.6 terlihat bahwa perkembangan rata-rata kebijakan dividen yang diproksikan dengan *Dividend Payout Ratio* pada sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017 berfluktuasi. Tahun 2012 rata-rata kebijakan dividen sebesar 25,84%. Pada tahun 2013 sebesar 32,64% kemudian mengalami penurunan 2 tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2014 sebesar 20,54% dan tahun 2015 sebesar 19,55%. Tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 26,64%. Dan pada tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 20,03%. Kenaikan dan penurunan ini disebakan karena ada perubahan dalam pembagian dividen kepada para pemegang saham di setiap tahunnya. Penurunan pada tahun 2014 dan 2015 terjadi karena dividen tidak dibagikan kepada para pemegang saham di beberapa perusahaan. Hal tersebut terjadi karena perusahaan menderita rugi dalam tahun buku berjalan.

Berdasarkan berbagai hal yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul : **"Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Kebijakan Dividen Terhadap Kinerja Keuangan dan Dampaknya Terhadap Nilai Perusahaan Studi Pada Perusahaan Properti Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2017"**.

1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah Penelitian

Identifikasi masalah merupakan proses merumuskan permasalahan permasalahan yang akan diteliti untuk memudahkan dalam proses penelitian selanjutnya dan memudahkan memahami hasil penelitian. Sedangkan rumusan masalah menggambarkan permasalahan yang tercakup dalam penelitian.

1.2.1 Identifikasi Masalah Penelitian

Identifikasi masalah diperlukan untuk menyelesaikan masalah yang akan dibahas pada bab-bab selanjutnya sehingga hasil analisa selanjutnya dapat terarah dan sesuai dengan tujuan penelitian. Masalah yang teridentifikasi adalah sebagai berikut :

1. Sektor properti real estate dan konstruksi bangunan memiliki harga saham tekecil berdasarkan rata-rata harga saham sektoral.
2. Kondisi rata-rata nilai perusahaan yang diukur dengan *Price Book Value* pada perusahaan jasa sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) berfluktuasi cenderung menurun. Penurunan terjadi pada tahun 2013, 2014, 2016 dan 2017.

3. Kondisi rata-rata kinerja keuangan yang diukur dengan *Return on Equity* pada pada perusahaan jasa sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) berfluktuasi cenderung menurun. Mengalami penurunan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2014 sampai dengan 2016.
4. Kondisi rata-rata keputusan investasi yang diukur dengan *Price earning Ratio* pada perusahaan jasa sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2012-2017 berfluktuasi. Mengalami penurunan pada tahun 2013, 2015 dan 2017.
5. Kondisi rata-rata keputusan pendanaan yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* pada perusahaan jasa sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) berfluktuasi cenderung menurun. Mengalami penurunan 3 (tiga) tahun berturut-turut yaitu pada tahun 2014 sampai dengan 2016.
6. Kondisi rata-rata kebijakan dividen yang diukur dengan *Dividend Payout Ratio* pada perusahaan jasa sektor properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) berfluktuasi. Mengalami penurunan pada tahun 2014, 2015 dan 2017.

1.2.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian dan identifikasi masalah yang telah diuraikan tersebut, maka penulis akan merumuskan masalah penelitian yang akan dijelaskan pada halaman berikutnya

1. Bagaimana kondisi keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, kinerja keuangan dan nilai perusahaan pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2017.
2. Seberapa besar pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap kinerja keuangan secara simultan maupun parsial pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2017.
3. Seberapa besar pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2017.

1.3 Tujuan Penelitian

Maksud 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 adalah untuk mengetahui :

1. Kondisi keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, kinerja keuangan dan nilai perusahaan pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2017.
2. Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap kinerja keuangan secara simultan maupun parsial pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2017.

3. Pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2017.

1.4 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian, permasalahan serta tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, maka kegunaan yang akan diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran guna mendukung pengembangan teori yang sudah ada dan menambah wawasan serta pengetahuan, khususnya mengenai topik dan pembahasan penelitian ini yaitu pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap kinerja keuangan dan dampaknya terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Secara praktis manfaat dan kegunaan dalam penelitian ini dapat menambah informasi dan masukan mengenai topik penelitian ini, adapun kegunaanya adalah sebagai berikut :

1. Bagi penulis
   a. Mengetahui keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen, kinerja keuangan dan nilai perusahaan pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

b. Mengetahui pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap kinerja keuangan secara simultan maupun parsial pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

c. Mengetahui pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahan pada perusahaan properti real estate dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2017.

d. Penelitian ini diharapkan dapat membuka wawasan penulis mengenai pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap kinerja keuangan dan dampaknya terhadap nilai perusahaan serta sebagai suatu sarana atau media untuk mengaplikasikan teori-teori yang telah diperoleh penulis dibangku perkuliahan.

2. Bagi akademis

a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti dalam pengembangan ilmu ekonomi dan bisnis, khususnya pada bidang ilmu manajemen keuangan. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan perbandingan untuk penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen, Kinerja Keuangan dan Nilai Perusahaan.

b. Memberikan konstribusi pada pengembangan teori manajemen keuangan terutama yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi integritas laporan keuangan.

3. Bagi pihak perusahaan atau manajemen
    a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan manajemen keuangan dan penentuan kebijakan untuk memaksimalkan nilai perusahaan secara optimal.
    b. Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai alat untuk mengetahui apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan kinerja keuangan secara signifikan mempengaruhi nilai perusahaan.
4. Bagi calon 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.
5. Bagi peneliti selanjutnya

    Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan referensi untuk memungkinkan peneliti selanjutnya dalam melakukan penelitian mengenai topik-topik yang berkaitan dengan penelitian ini, baik yang bersifat melanjutkan atau melengkapi.