

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di zaman digital ini persaingan usaha semakin beragam dan sangat inovatif, salah satunya adalah investasi sehingga menuntut perusahaan untuk selalu membuat inovasi pada usahanya. Menurut Apriani & Situngkir (2021) Investasi merupakan bentuk pengelolaan modal atau aset perusahaan dengan cara mengalokasikan modal atau aset pada proyek-proyek yang ditujukan akan mendapatkan dimasa yang akan datang. Seorang manajer di suatu perusahaan dituntut menjalankan usaha yang optimal untuk keberlangsungan hidup perusahaan dan juga memakmurkan para pemegang saham.

Maka dari itu peranan seorang manajer sangat penting untuk mengambil keputusan dalam berinvestasi agar perusahaan terhindar dari risiko dan kerugian, manajer harus membuat keputusan investasi yang tepat agar tercapai efisiensi investasi pada perusahaan (Apriani and Situngkir 2021). Manajer bertugas untuk membuat kebijakan-kebijakan untuk mengoptimalkan produksi perusahaannya, juga harus mengambil keputusan investasi agar usahanya semakin berkembang dan menaikkan nilai perusahaannya. Manajer harus melihat peluang dan memaksimalkan investasi agar perusahaannya memiliki investasi yang efisien untuk mendukung kegiatan operasional perusahaan yang nantinya akan memberikan keuntungan bagi perusahaan.

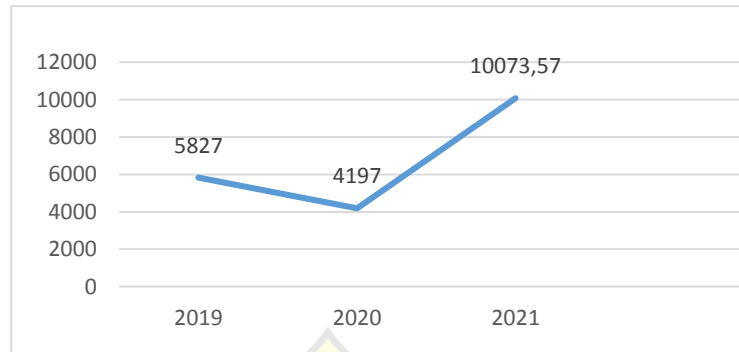
Menurut Apriani & Situngkir (2021) Efisiensi investasi merupakan suatu upaya yang dilakukan oleh perusahaan untuk menghemat sumber daya seminimal mungkin dengan tujuan mendapatkan hasil yang maksimal dari para penanam modal perusahaan agar tercapai tujuan perusahaan yang menguntungkan. Investasi pada perusahaan dinilai baik apabila perusahaan tidak mengalami penyimpangan dalam investasinya dan juga tidak mengalami keadaan *Underinvestment* ataupun *Overinvestment*. Efrinal, W. (2019) Menyatakan kondisi *underinvestment* terjadi apabila perusahaan menghadapi kesempatan investasi yang mengharuskan penggunaan hutang dengan yang besar, tanpa jaminan pembayaran utang yang mencukupi (*free cash flow*). Menurut Apriani & Situngkir (2021). Investasi perusahaan yang dilakukan secara tepat dapat mencapai efisiensi Investasi yang efisien pada suatu perusahaan akan mendatangkan keuntungan untuk perusahaan tersebut.

Menurut Sari, *et al.* (2016) Investasi yang efisien merupakan salah satu komponen yang dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi di negara yang berkembang. Efisiensi investasi di suatu perusahaan memiliki dampak yang besar terhadap perekonomian suatu negara seperti optimalisasi sumber daya alam dalam negeri, penyerapan tenaga kerja, dan menerima devisa dari ekspor (Sukarno, *et al.* 2022). Efisiensi investasi sepenuhnya manajer yang mengambil keputusan, sedangkan pemegang saham hanya mendapat informasi melalui laporan kinerja keuangan yang dikeluarkan dari perusahaan terkait (Sukarno, *et al.* 2022).

Menurut Jadi *et al.* (2021) ada beberapa komponen perilaku manajer terkait dengan pemilihan kebijakan perusahaan yang dapat mempengaruhi efisiensi perusahaan yaitu, kualitas laporan keuangan, dan jatuh tempo utang. Kualitas laporan keuangan jadi pedoman yang baik untuk menentukan keputusan investasi yang optimal. Menurutnya informasi yang lengkap didalamnya berguna bagi manajer dan pemegang saham sehingga dapat mengurangi manajer perusahaan untuk melakukan tindakan yang hanya menguntungkan pihak manajer saja.

Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi efisiensi investasi pada suatu perusahaan. Beragam penelitian yang meneliti tentang kualitas laporan keuangan, jatuh tempo utang, dan kualitas laba terhadap efisiensi investasi. Begitupun hasil penelitian yang beragam tentang efisiensi investasi. Dalam hasil penelitian yang dilakukan oleh Sukarno *et al.* (2022), Alam, *et al.* (2019), Shahzad *et al.* (2019) yang meneliti tentang kualitas pelaporan keuangan, penghindaran pajak, jatuh tempo utang, dan efisiensi investasi menyimpulkan kualitas laporan keuangan berhubungan positif dengan efisiensi investasi. Namun, bertentangan dengan Herbert & Harto (2021) menyatakan bahwa kualitas laporan keuangan berpengaruh negatif terhadap efisiensi investasi.

Gambar 1.1
GRAFIK IHSG / PENJUALAN PROPERTI TAHUN 2019-2021



Sumber : bps.go.id

Sektor properti dan *real estate* menjadi salah satu perusahaan yang memiliki risiko tinggi untuk berinvestasi. Gambar 1.1 menunjukkan bahwa penjualan IHSG pada perusahaan property dan real estate di tahun 2019-2020 mengalami penurunan karena adanya *pandemic* Covid-19 dan terjadi kenaikan di tahun 2021. Untuk mengatasi dampak dari *pandemic* ini, Gubernur BI melalui Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia mengumumkan kebijakan baru yaitu memberikan aturan uang muka (DP) KPR 0% yang berlaku mulai 1 Maret 2021 tercantum dalam keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 588 tahun 2021. Dengan adanya kebijakan baru ini diharapkan dapat meningkatkan jumlah penjualan pada saat *pandemic* maupun saat setelah *pandemic* sehingga angka IHSG juga meningkat.

Bank Indonesia (BI) telah memutuskan untuk melanjutkan kebijakan relaksasi *Rasio Loan to Value/Financing to Value* (LTV/FTV) untuk kredit atau pembiayaan properti maksimal 100 persen. Kebijakan ini

memungkinkan para calon pembeli properti membayar uang muka alias down payment (DP) 0 persen, alias tak perlu bayar uang muka ketika memanfaatkan fasilitas kredit pemilikan rumah atau apartemen (KPR/KPA). Kebijakan tersebut merupakan salah satu hasil Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia yang digelar pada 19-20 Oktober 2022. Adapun relaksasi LTV/FTV paling tinggi 100 persen itu berlaku untuk semua jenis properti, yakni rumah tapak, rumah susun, serta ruko atau rukan. Tak hanya konsumen, BI juga memberikan pelonggaran bagi bank yang memenuhi kriteria non-performing loan atau non-performing financing (NPL/NPF) tertentu. Kebijakan relaksasi ini berlaku efektif mulai 1 Januari 2023 sampai dengan 31 Desember 2023. Keputusan memperpanjang relaksasi LTV/FTV, ini sebagai upaya BI merespons bauran kebijakan untuk menjaga stabilitas dan momentum pemulihan ekonomi setelah menaikkan BI *7-Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) sebesar 50 bps menjadi 4,75 persen.

Kendati kebijakan DP 0 persen ini diyakini dapat membantu masyarakat untuk membeli dan memiliki rumah, namun di sisi lain kenaikan suku bunga acuan justru menimbulkan kekhawatiran. Sebagaimana dikatakan Wakil Ketua Umum Real Estat Indonesia (REI) Bambang Eka Jaya. Aksi *The Fed* yang terus menaikkan suku bunga, BI tentu harus melakukan penyesuaian. "Bahkan dengan inflasi yang mencapai 6,25 persen, tentu jadi pertimbangan. Karena bunga acuan masih lebih rendah terhadap angka inflasi.

Naiknya suku bunga ini akan memberi dampak yang berat bagi sebagian konsumen. Karena ke depannya akan mengalami kenaikan angsuran KPR. Lalu bagi calon konsumen baru juga akan lebih menahan pembelian rumah seiring tingginya suku bunga. "Apalagi dengan ketentuan angsuran maksimal 1/3 dari total pendapatan," katanya. Bambang menambahkan, proyek properti non-subsidi dan konsumennya bakal mendapat dampak paling berat. Sebab, bunga KPR non-subsidi mengacu pada BI7DRRR. Dan sekarang tren (suku bunga) akan terus naik mengikuti *The Fed*. Untuk itu developer proyek non-subsidi mau tidak mau harus melakukan subsidi bunga. Agar calon pembeli tetap mampu mengangsur di tengah potensi kenaikan bunga KPR yang signifikan. Misal untuk 2-3 tahun pertama, agar tetap menarik konsumen. Dan dengan waktu 2-3 tahun baru ikut bunga KPR komersial, *income* mereka sudah naik, sehingga mampu melanjutkan angsuran normal. Wakil ketua umum *Real Estate* Indonesia (REI) berharap ada langkah pemerintah untuk mengantisipasi ancaman gagal bayar KPR serta melemahnya daya beli masyarakat. "Saat ini relatif masih normal, hanya kalau kenaikan bunga terus terjadi, ditambah ancaman resesi, serta tahun politik dikhawatirkan akan banyak bad debt.

Menurut Efrinal, W. (2019) Kualitas laba merupakan salah satu atensi utama yang dilihat bagi pengguna laporan keuangan dengan tujuan investasi. Kualitas laba juga mempengaruhi tingkat efisiensi investasi pada suatu perusahaan. Cherkasova, *et al.* (2017) menyatakan kualitas laba yang

tinggi meminimalkan *Overinvestment* maupun *Underinvestment*. Dan, *et al.* (2020); Efrinal, W. (2019) Kualitas laba berpengaruh positif yang signifikan terhadap efisiensi investasi. Semakin tinggi kualitas laba maka semakin meningkatkan efisiensi investasi pada suatu perusahaan tersebut. Namun, bertentangan dengan Yaponno & Khomsatun (2018) menyatakan bahwa kualitas laba berpengaruh negatif terhadap efisiensi investasi.

Hung *et al.* (2020), Suaidah *et al.* (2020) Jatuh tempo utang dapat meningkatkan efisiensi investasi. Hutang jangka pendek akan dilunasi dalam waktu yang lebih singkat sehingga beban bunga perusahaan tidak terlalu signifikan, sehingga keuntungan sepenuhnya menjadi milik perusahaan. Utang jangka pendek juga dapat mengurangi konflik antara pemegang saham dan kreditur sehingga masalah *underinvestment* dapat ditekan (Suaidah, *et al.* 2020; Alam, *et al.* 2019). Namun bertentangan dengan Aulia & Siregar (2018) menyatakan bahwa jatuh tempo utang akan mengurangi efisiensi investasi.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas terdapat inkonsistensi hasil penelitian yang menjadi *Gap* penelitian. Pembaharuan dalam penelitian ini adalah belum terdapat penelitian yang mencoba meneliti keempat variabel dalam satu model penelitian dan peneliti belum menemukan penelitian yang mengamati tentang efisiensi investasi pada sektor *property dan real estate*. Periode penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah selama masa *covid-19* hal ini bertujuan agar hasil penelitian dapat terfokus pada saat terjadi krisis ekonomi. Sehingga, penulis tertarik

untuk melakukan penelitian dan mengambil judul “Analisis Pengaruh Kualitas Laporan Keuangan, Jatuh Tempo Hutang, Kualitas Laba Terhadap Efisiensi Investasi Pada Perusahaan *property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Dalam Periode Tahun (2020-2021)”.

1.2 Identifikasi Masalah, Pembatasan Masalah, dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di jabarkan, maka identifikasi dari masalah ini antara lain :

- a. Terjadinya inkonsisten dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya bahwa kualitas laporan keuangan, jatuh tempo hutang, dan kualitas laba memiliki hasil yang positif terhadap efisiensi investasi dan memiliki hasil yang negatif terhadap efisiensi investasi.
- b. Terdapat indikasi pengaruh kualitas laporan keuangan, jatuh tempo hutang dan kualitas laba terhadap efisiensi investasi.

1.2.2 Pembatasan Masalah

Penulis memberi batasan masalah terhadap penelitian ini agar pembahasan terfokus dan tidak mengambang. Dalam penelitian ini batasan masalahnya adalah objek penelitian yang meliputi perusahaan *property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI. Dan juga batasan masalah lainnya yaitu batasan tahun dari 2020-2021 tentang Analisis Pengaruh Kualitas Laporan Keuangan, Jatuh Tempo Hutang, Kualitas Laba Terhadap Efisiensi Investasi.

1.2.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi masalah, dan batasan masalah yang telah diuraikan, rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain :

- a. Apakah kualitas laporan keuangan berpengaruh positif terhadap efisiensi investasi di perusahaan *property* dan *Real Estate*.
- b. Apakah jatuh tempo hutang berpengaruh positif terhadap efisiensi investasi di perusahaan *property* dan *Real Estate*.
- c. Apakah kualitas laba berpengaruh positif terhadap efisiensi investasi di perusahaan *property* dan *Real Estate*.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh kualitas laporan keuangan terhadap efisiensi investasi di perusahaan *property* dan *Real Estate*.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh jatuh tempo hutang terhadap efisiensi investasi di perusahaan *property* dan *Real Estate*.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaruh kualitas laba terhadap efisiensi investasi di perusahaan *property* dan *Real Estate*.

1.4 Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian ini, penulis mengharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut :

- a. Manfaat Teoritis

Sebagai tambahan wawasan, pengalaman, serta ilmu yang tidak didapatkan dibangku perkuliahan terutama di bidang akuntansi terkait

kualitas Laporan Keuangan, Jatuh Tempo Hutang, Kualitas Laba Terhadap Efisiensi Investasi.

b. Manfaat Praktis

i. Sebagai bahan pustaka dan penelitian lebih lanjut mengenai masalah yang dapat dijadikan informasi tambahan dalam melaksanakan penyusunan tugas akhir.

ii. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini dapat digunakan untuk referensi pada penelitian selanjutnya terkait kualitas laporan keuangan, jatuh tempo hutang, kualitas laba terhadap efisiensi investasi di perusahaan *property* dan *Real Estate*.

iii. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan tentang analisis pengaruh laporan kinerja keuangan, jatuh tempo hutang, kualitas laba terhadap efisiensi investasi sehingga mendapatkan gambaran lebih jelas mengenai kesesuaian antara teori dengan fakta yang terjadi di lapangan.

iv. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan melengkapi koleksi penelitian di Universitas Dharma Persada mengenai analisis Pengaruh Hubungan Kualitas Laporan Keuangan, Jatuh Tempo Hutang, Kualitas Laba Terhadap Efisiensi Investasi Pada Perusahaan *property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI.