

# BAB 1 PENDAHULUAN

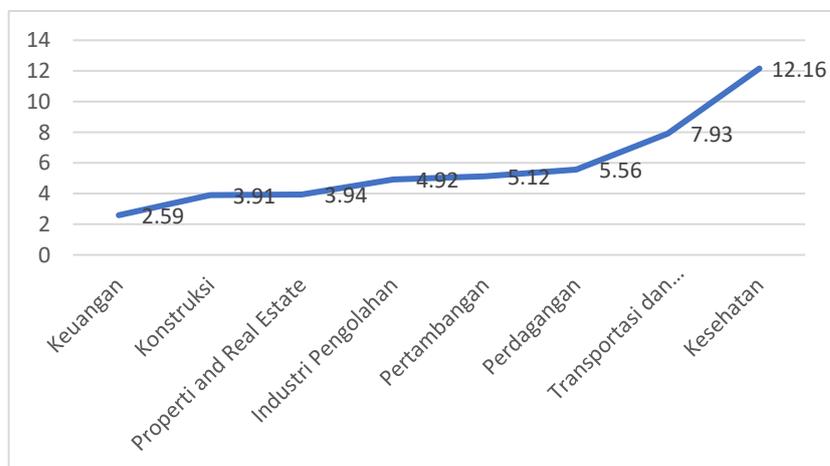
## 1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Sektor properti dan *real estate* berperan penting dalam perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Sektor merupakan salah satu indikator dalam menilai perkembangan ekonomi suatu negara. Sektor properti *real estate* merupakan sektor besar yang mampu menyerap banyak tenaga kerja dan memiliki efek berantai pada sektor ekonomi lainnya. Dapat dilihat bahwa sektor properti, dan *real estate* memiliki dampak besar yang dapat mendorong perkembangan sektor ekonomi lainnya, terutama pada pengembangan produk keuangan. *Properties* dan *real estate* memiliki berbagai jenis investasi yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, *residential properties*, *commercial propeties*, dan *industrial properties*.

Di Indonesia sendiri, sejumlah emiten properti dan *real estate* menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan. Hal ini dapat dibuktikan dari data yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik mengenai Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi dalam rentang waktu 2000-2020. Dari data tersebut diketahui bahwa unit proyek sektor properti dan *real estate* cenderung mengalami peningkatan setiap tahunnya. (BPS, 2022)

Berikut ini merupakan pertumbuhan Produk Domestik Bruto Tahun 2021:

**Gambar 1.1**  
**Pertumbuhan PDB 8 Sektor Tahun 2021**



Sumber: Badan Pusat Statistik, 2022

Gambar 1.1 dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) dari berbagai sektor memiliki perbedaan yang signifikan. Pertumbuhan terendah berada di sektor keuangan sebesar 2,59% dan terbesar adalah sektor kesehatan sebesar 12,16%. Sektor properti dan *Real Estate* sendiri berada di posisi terendah ketiga dalam pertumbuhan PDB pada 2021 dengan persentase 3,94%. Rendahnya pertumbuhan PDB di sektor properti dan *real estate* akibat penurunan penjualan properti residensial. Faktor lain yang menjadi kendala antara lain darurat bencana akibat pandemic *Covid-19*, perizinan/birokrasi, kenaikan harga bahan bangunan, dan tingginya proporsi uang muka. Namun, meski memiliki kontribusi yang rendah terhadap PDB, sektor properti nasional masih memiliki pengaruh yang begitu besar terhadap industri yang berpartisipasi.

Daftar Perusahaan sektor *Properties* dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia, terdapat dalam Lampiran 1.

## **1.2 Latar Belakang**

Menurut Jensen & Meckling, (1976) Teori keagenan mengemukakan adanya kontrak yang melibatkan agen dan prinsipal, hal ini mengharuskan agen untuk dapat memberikan layanan kepada prinsipal, kemudian prinsipal mendelegasikan prinsip tersebut kepada keputusan agen terkait. Dalam teori keagenan, ada hubungan antara prinsipal dan agen, dengan pemegang saham sebagai prinsipal dan manajer sebagai agen yang bertindak sebagai pengendali.

Jensen & Meckling, (1976) menyatakan bahwa terjadi pemisahan antara kepemilikan dan kontrol perusahaan yang akan menimbulkan konflik antara prinsipal dan agen. Teori agensi ditujukan untuk memecahkan masalah yang muncul dalam hubungan agensi. Masalah ini terjadi karena ada bentrokan yang terjadi dengan pemilik dan agen. Kepemilikan institusional dapat menjadi salah satu upaya dalam mengatasi konflik agen yang terjadi dan adanya kepemilikan manajerial di perusahaan menunjukkan bahwa direksi dan komisaris perusahaan memiliki sejumlah saham di perusahaan.

Dalam hal mengaitkan teori keagenan dengan kinerja perusahaan, ada satu hal yang tidak lepas dari pencapaian tujuan suatu perusahaan, yaitu manajemen

perusahaan karena pencapaian dan tujuan kinerja perusahaan tidak terlepas dari kinerja manajemen perusahaan itu sendiri. Ketidakseimbangan dalam penguasaan informasi dapat menimbulkan asimetri informasi. Dimana, asimetri informasi antara manajemen (agen) dan pemilik (prinsipal) dapat memberikan kesempatan bagi manajer untuk melakukan manajemen laba yang dapat menyesatkan pemegang saham terkait kinerja perusahaan.

Konsep teori keagenan muncul ketika terjadi pemisahan antara kepemilikan perusahaan dengan manajemen perusahaan, yaitu pemilik perusahaan atau pemegang saham sebagai pemilik dan manajemen sebagai pihak yang mengelola perusahaan. Tujuan pemisahan adalah agar pemilik dapat menghasilkan keuntungan semaksimal mungkin dengan biaya yang efisien dalam perusahaan yang dikelola oleh para profesional atau agen. Namun, dalam perkembangannya agen bertindak tidak konsisten dengan kepentingan pemilik sehingga, akan muncul konflik yang disebut konflik keagenan atau dikenal juga dengan konflik kepentingan (Ulfiyati et al 2017). Dengan konflik keagenan, perusahaan harus menanggung biaya keagenan. Biaya keagenan timbul karena upaya pemegang saham (prinsipal) untuk mengawasi tindakan manajemen (agen)

Kinerja perusahaan merupakan pandangan dari suatu perusahaan dalam memenuhi pencapaian atau target yang telah mereka laksanakan dalam suatu perusahaan. Kinerja perusahaan dapat berupa kapasitas produksi, perluasan jangkauan pelayanan, produktivitas karyawan dan kepuasan konsumen. Dengan demikian pengukuran kinerja perusahaan tidak hanya diukur dari segi finansial, namun telah berkembang dan mencakup dari segi non finansial (Tugiman, 1999).

Dalam melakukan penilaian kinerja suatu perusahaan dibutuhkan beberapa pengukuran rasio atau indeks yang terdiri atas gabungan dua data keuangan satu dengan lainnya. Pada praktiknya, laporan keuangan yang menjadi dasar untuk menilai kinerja perusahaan, yang mengukur keberhasilan dari kegiatan perusahaan pada jangka waktu tertentu disebut sebagai laba rugi. Sedangkan laba didapatkan dari laporan laba rugi yang menggunakan metode akuntansi

sehingga belum tentu mencerminkan bahwa nilai kas yang besar merupakan kinerja keuangan yang baik (Prakoso, 2020).

Kinerja perusahaan juga dapat diprediksi dari kinerja keuangannya. *Return on Assets* merupakan rasio dari laba perusahaan terhadap total aset perusahaan. Rasio ini dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan aset yang dimilikinya (Sulung et al., 2018). Pada penelitian ini, ROA adalah sebuah indikator yang menggambarkan kinerja perusahaan. Rasio ROA dapat diperoleh dari laporan tahunan perusahaan.

ROA mencerminkan seberapa banyak perusahaan telah memperoleh hasil atas sumber daya keuangan yang ditanamkan pada perusahaan. Sehingga alasan peneliti menggunakan pengukuran ROA dalam mengukur kinerja suatu perusahaan karena rasio ROA ini merupakan salah satu teknik yang bersifat menyeluruh komprehensif.

**Tabel 1.1**  
**Rata-Rata Laba Bersih Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate***  
**Tahun 2019-2021**

<b>Tahun</b>	<b>Laba Bersih</b>
2019	111,422,674,337
2020	2,438,663,276
2021	53,124,382,060

Sumber: Data diolah, 2022

Tabel 1.1 Menunjukkan bahwa perusahaan sektor properti dan *real estate* mampu memperoleh laba bersih positif, peroleh laba yang positif menggambarkan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang baik, Tabel menunjukkan bahwa laba bersih tertinggi diperoleh pada tahun 2019 sebesar Rp111,422,674,337. Beberapa perusahaan yang berkontribusi besar pada perolehan rata-rata laba bersih ini, antara lain PT Adhi Commuter Property Tbk (ADCP) yang memiliki nilai rata-rata laba bersih senilai Rp137,974,537,803 selama tahun 2019-2021. Dapat diartikan bahwa ADCP memiliki kinerja keuangan yang cukup baik. Di sisi lain, beberapa perusahaan juga masih

memperoleh rugi bersih seperti PT Modernland Realty Tbk (MDLN) yang memiliki rugi bersih mencapai (Rp636,507,850,337) selama tahun 2019-2021. Dapat diartikan bahwa MDLN memiliki kinerja keyangan yang kurang baik.

Perusahaan properti mencatatkan penurunan kinerja sepanjang semester I-2020. Pandemi Covid-19 menyebabkan penurunan permintaan di sektor ini. Kinerja perusahaan properti rata-rata mengalami penurunan pendapatan dan laba bersih hingga 60% secara tahunan atau *year on year (yoy)* pada enam bulan pertama 2020. PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) mencatatkan penurunan laba bersih yang diatribusikan kepada entitas induk sebesar 65% pada 2020 menjadi Rp179,83 miliar. Pada tahun sebelumnya, perseroan mencatatkan laba bersih senilai Rp514,98 miliar. Penurunan tersebut juga menyebabkan laba per saham dasar perseroan pada akhir Desember 2020 menurun menjadi Rp12,47 per saham dari sebelumnya senilai Rp35,70 per saham. Dalam laporan keuangan yang diterbitkan SMRA, penurunan laba bersih disebabkan oleh turunnya penjualan bersih perseroan sebesar 15,34% menjadi Rp5,02 triliun dari sebelumnya senilai Rp5,94 triliun (CNBC Indonesia, 2022).

Beberapa perusahaan mencatatkan kerugian, seperti PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) mencatat penurunan kinerja keuangan selama kuartal pertama 2020. Dalam segmen penjualan dan pendapatan usaha pada semester pertama 2020 senilai Rp1,721 triliun. Nilai tersebut mengalami penurunan dibanding penjualan dan pendapatan pada periode yang sama tahun 2019 sebesar Rp1,956 triliun. Penurunan juga terjadi pada segmen *marketing sales* pada periode ini menjadi Rp531,8 miliar dari sebelumnya senilai Rp884,3 miliar pada semester pertama 2019 (KOMPAS.com, 2022). PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mencatat penurunan signifikan pada kinerja kuartal I-2020. Pendapatan BSDE pada kuartal I-2020 turun 57,1% jika dibandingkan kuartal IV-2019. Sementara, secara tahunan penurunan tercatat sebesar 8,2%. Penurunan tersebut disebabkan oleh berkurangnya penerimaan pada seluruh segmen bisnis dari penjualan tanah, bangunan, dan strata. Perusahaan mencatatkan penurunan penjualan sebesar Rp1,1 triliun atau turun 4,17% *yoy*.

Laba bersih BSDE pada kuartal I-2020 juga tercatat mengalami penurunan dari Rp699 miliar menjadi Rp259,6 miliar atau turun sebanyak 62,8%. Penurunan laba bersih disebabkan karena beban bunga diskonto penjualan yang baru muncul pada kuartal I-2020 senilai Rp115,1 miliar (CNN Indonesia, 2022).

Kemudian perusahaan properti yang berada dibawah Lippo Group mencatatkan kinerja negatif sepanjang tahun 2020. Kedua perusahaan tersebut yaitu PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) dan anak usahanya, PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK). Lippo Karawaci mencatatkan rugi bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk senilai Rp8,89 triliun sepanjang tahun 2020. Kerugian tersebut meningkat 349% dari tahun 2019 lalu yang mana perusahaan memperoleh rugi bersih senilai Rp1,98 triliun. Pendapatan LKPR juga mengalami penurunan sebesar 2,87% menjadi Rp11,96 triliun dari tahun sebelumnya senilai Rp12,32 triliun. Kerugian bersih ini dikarenakan meningkatnya penghapusan nilai persediaan, dari semula Rp443,12 miliar di akhir 2019, naik menjadi Rp3,24 triliun akhir 2020. Selain itu rugi atas penurunan nilai wajar investasi juga meningkat menjadi sebesar Rp1,28 triliun dari semula hanya Rp6,99 miliar. Senada dengan kinerja LPKR, Lippo Cikarang juga mencatatkan rugi bersih senilai Rp3,65 triliun selama tahun 2020, kerugian ini melonjak dari tahun sebelumnya yang mana LPCK masih mencatatkan laba bersih sebesar Rp310,91 miliar. Kerugian ini dikarenakan meningkatnya rugi investasi pada entitas asosiasi sejumlah Rp1,66 triliun dari sebelumnya hanya sebesar Rp44,95 miliar. Selain itu rugi dari penurunan nilai wajar investasi juga meningkat menjadi Rp 1,21 triliun dari semula Rp 14,23 miliar pada tahun sebelumnya. Walaupun LPCK mengalami kerugian yang fantastis, namun pendapatan LPCK mengalami kenaikan sebesar 8,82% menjadi Rp1,84 triliun dari tahun sebelumnya senilai Rp1,69 triliun (CNBC Indonesia, 2022).

Keadaan diatas menunjukkan bahwa informasi kinerja perusahaan perlu diperhitungkan sebagai acuan bagi investor dalam menanamkan saham pada perusahaan maupun dalam pengambilan keputusan. Penilaian kinerja perusahaan dapat dianalisis berdasarkan beberapa faktor yang terdiri dari,

Internasionalisasi, Afiliasi Bisnis, *Political Connection*, dan Struktur Modal.

Internasionalisasi merupakan proses adaptasi perusahaan dalam hal strategi, struktur, sumber daya, dan lain-lain ke dalam lingkungan internasional. Internasionalisasi mengacu pada tingkat pendapatan penjualan atau operasi yang diperoleh perusahaan di pasar internasional (Yustika, 2018). Menurut Sulung et al., 2018, Internasionalisasi mengacu pada sikap suatu perusahaan terhadap aktivitas bisnis di luar negeri ataupun perusahaan yang benar-benar melakukan aktivitas bisnis di luar negeri serta terdapat beberapa manfaat yang dapat diperoleh perusahaan ketika melakukan internasionalisasi, seperti akumulasi kekuatan pasar karena keberadaan secara luas di berbagai negara, diversifikasi geografis, dan pengalaman internasionalisasi.

Proses internasionalisasi memiliki beberapa keuntungan yang dapat meningkatkan kinerja suatu perusahaan antara lain: (1) Timbulnya *economies of scale*, (2) Timbulnya *economies of scope*, (3) Informasi dan inovasi, (4) Mendapatkan akses yang lebih mudah dalam mendapatkan sumber daya, (5) Dapat mengurangi risiko perusahaan, dan (6) Memiliki kekuasaan untuk tawar menawar. Di sisi lain, proses internasionalisasi juga menimbulkan biaya-biaya akibat dari ketidakpastian yang dihadapi oleh perusahaan. Peningkatan internasionalisasi dapat meningkatkan biaya transaksi (*transaction cost*) dan biaya lain untuk mendapatkan informasi yang dapat menurunkan kinerja suatu perusahaan (Meilody, 2018). Namun, jika dilihat dari sisi yang berbeda bahwa kinerja perusahaan yang baik dapat mempermudah perusahaan untuk melakukan internasionalisasi atau *go international*, serta perusahaan dengan kinerja yang baik, memiliki sumber daya berwujud maupun tidak berwujud yang dapat memungkinkan proses internasionalisasi.

Hasil penelitian mengenai internasionalisasi dengan kinerja perusahaan sudah diteliti yaitu (Sulung et al., 2018) dan (Schulze et al., 2016). Dalam penelitian Sulung et al., (2018) memaparkan bahwa internasionalisasi berpengaruh negative terhadap kinerja perusahaan, Hal ini dikarenakan manfaat

yang diperoleh lebih kecil dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk melakukan kegiatan internasionalisasi. Sedangkan dalam penelitian Schulze et al., (2016) memaparkan bahwa internasionalisasi berpengaruh positif terhadap kinerja perusahaan.

Afiliasi Bisnis adalah hubungan antar-organisasi dari perusahaan semi-otonom yang didirikan melalui kepemilikan yang kompleks, pembelian dan penjualan, kekerabatan antara direktur, dan ikatan sosial. Koordinasi kelompok bisnis bergantung pada jaringan mekanisme yang cukup kompleks, seperti ekuitas, utang, dan ikatan komersial, dan ada hubungan timbal balik, serta adanya hubungan kekerabatan antara manajer puncak.

Terdapat dua teori yang menjelaskan kecenderungan perusahaan untuk bergabung ke dalam grup bisnis. Yang pertama yaitu teori ketidaksempurnaan pasar dan yang kedua adalah efektivitas organisasi (Bamiatzi et al., 2014). Ketidaksempurnaan pasar terjadi ketika faktor-faktor produksi tersebar sempurna antara semua pelaku di pasar dan biasanya terjadi di negara-negara berkembang. Di pasar yang tidak sempurna ini, biasanya ada masalah seperti akses terbatas ke beberapa atau semua faktor produksi, pendanaan eksternal atau perantara keuangan yang terbatas, dan sebagainya. Dalam lingkungan seperti itu, pembentukan kelompok usaha dianggap dapat menawarkan stabilitas yang dibutuhkan pasar, bertindak sebagai mekanisme antar perusahaan untuk menangani inefisiensi pasar. Teori efektivitas organisasi menjelaskan bahwa kelompok usaha umumnya dianggap mampu meningkatkan kinerja organisasi dengan memberikan kemudahan akses permodalan dan faktor produksi lainnya, serta mendistribusikannya secara efektif kepada seluruh anggota kelompok usaha.

Selain itu, pada penelitiannya, Singla & George, (2013) menemukan bahwa afiliasi berpengaruh secara positif terhadap kinerja perusahaan dan dapat memoderasi pengaruh dari internasionalisasi terhadap kinerja perusahaan. Meskipun mungkin pada awalnya internasionalisasi yang dilakukan oleh perusahaan mengalami penurunan profitabilitas yang disebabkan oleh biaya internasionalisasi yang cukup besar, perusahaan akan mendapatkan dukungan

dan bantuan yang diperlukan dari perusahaan lain dalam grup. Jika perusahaan berkinerja buruk, perusahaan dapat memperoleh akses ke sumber daya berharga dari perusahaan lain seperti reputasi, bakat manajerial, dan modal yang dapat membantu perusahaan untuk pulih dengan cepat. Perusahaan yang berafiliasi dalam suatu grup bisa mendapatkan kesempatan untuk belajar dari perusahaan lain yang tergabung dalam jaringan grup tersebut. Dengan begitu, perusahaan-perusahaan ini berusaha mengatasi kerugian mereka yang terlambat di pasar luar negeri. Misalnya, perusahaan yang berada dalam grup dapat belajar dari pengalaman internasionalisasi perusahaan afiliasi lainnya. Afiliasi ini dapat memberikan koneksi penting dan berguna bagi perusahaan anggota yang dapat menyediakan fasilitas operasi internasionalisasi. Hal ini dapat membuat biaya masuk ke pasar luar negeri perusahaan afiliasi dalam grup cenderung lebih rendah. Selain itu, perusahaan afiliasi memiliki akses yang lebih baik dan lebih cepat ke informasi, pengetahuan, sumber daya, pasar, dan teknologi (Singla & George, 2013).

Pengaruh positif afiliasi bisnis terhadap kinerja juga dijelaskan oleh beberapa faktor lain termasuk dukungan dan bantuan. Dengan afiliasi bisnis, perusahaan akan mendapatkan dukungan dan bantuan yang diperlukan saat membutuhkan. Sisi positif dari afiliasi kelompok usaha menekankan pada kemampuan kelompok untuk menghadapi permasalahan yang terjadi di pasar. Hasil penelitian mengenai afiliasi bisnis dengan kinerja perusahaan sudah diteliti yaitu (Sulung et al., 2018) dan (Yustika, 2018). Sulung et al., (2018) memaparkan bahwa afiliasi bisnis berpengaruh positif terhadap kinerja perusahaan, dan dapat memoderasi pengaruh dari internasionalisasi terhadap kinerja perusahaan, hasil ini sejalan dengan penelitian Singla & George, (2013). Sementara Yustika, (2018) menyatakan bahwa Afiliasi Bisnis berpengaruh negative terhadap kinerja perusahaan.

*Political Connection* mengacu pada hubungan antara pemilik bisnis dan politisi. Banyak pemilik bisnis telah memasuki dunia politik, hal tersebut memungkinkan parlemen Indonesia untuk memperoleh kekuatan politik yang

lebih besar. Lebih lanjut, banyak anggota parlemen dan elit politik memegang tim manajemen puncak perusahaan untuk mengamankan kontrak pemerintah. Keberadaan pasar modal di Indonesia telah menjadi perhatian besar dalam sebuah bisnis. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya kesadaran masyarakat dalam berinvestasi. Menurut Faccio, (2007) dalam Wulandari, (2018) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki koneksi politik akan memiliki pangsa pasar yang besar. Menurut Agrawal dan Knoeber, (1997) dalam Wulandari, (2018) perusahaan yang terhubung secara politik akan lebih dapat menikmati pendapatan yang lebih tinggi dan produktivitas yang lebih besar.

Dalam penelitian Supatmi, (2022) menyatakan bahwa koneksi politik berdampak negatif pada kinerja perusahaan. Sementara Ramadhan, (2022) menyimpulkan bahwa koneksi politik berdampak positif pada kinerja perusahaan.

Terdapat beberapa teori terkait struktur modal. Teori tersebut diantaranya *MM Theory*, *Trade-off Theory*, dan *Pecking Order Theory*. Teori MM menunjukkan bahwa utang bukanlah pengurang pajak. Teori trade-off penggunaan utang akan meningkatkan nilai perusahaan meskipun hanya sampai titik tertentu. Sementara perusahaan *Pecking Order Theory* lebih memilih untuk menerbitkan utang daripada ekuitas jika keuangan internal tidak memadai (Heliola, 2017).

Kebijakan struktur modal adalah pilihan antara risiko dan pengembalian yang diharapkan. Jika utang meningkat, maka akan meningkatkan tingkat risiko yaitu bunga pinjaman yang besar, dengan mengharapkan tingkat pengembalian yang lebih besar. Jika tingkat risikonya tinggi, maka dapat menurunkan harga saham, sehingga nilai perusahaan juga akan menurun, sehingga kepercayaan terhadap perusahaan menurun, dan sebaliknya, jika tingkat pengembalian yang diharapkan tinggi, maka dapat menaikkan harga saham, sehingga nilai perusahaan akan naik, dan kepercayaan terhadap perusahaan meningkat (Andarsari, 2021).

Penelitian Fauzi et al., (2022) menghasilkan kesimpulan bahwa Struktur Modal jangka pendek maupun jangka panjang berpengaruh negative terhadap kinerja perusahaan. Sementara Andarsari, (2021) menyatakan bahwa Struktur Modal berpengaruh positif terhadap kinerja perusahaan.

Berdasarkan fenomena tersebut, penulis tertarik untuk meneliti penelitian berjudul **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021)”**.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Kinerja perusahaan merupakan pandangan dari suatu perusahaan dalam memenuhi pencapaian atau target yang telah mereka laksanakan dalam suatu perusahaan yang menggambarkan kondisi keuangan dan merupakan gambaran dari prestasi kerja perusahaan dalam jangka waktu tertentu. Kinerja perusahaan diukur berdasarkan informasi keuangan dan non keuangan yang berupa kepuasan dari pelanggan atas pemberian layanan yang diberikan perusahaan.

Perusahaan properti mencatatkan penurunan kinerja sepanjang semester I-2020. Pandemi Covid-19 menyebabkan penurunan permintaan di sektor ini. Kinerja perusahaan properti rata-rata mengalami penurunan pendapatan dan laba bersih hingga 60% secara tahunan atau *year on year (yoy)* pada enam bulan pertama 2020.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan, berikut merupakan masalah dalam penelitian:

1. Bagaimana Internasionalisasi, Afiliasi Bisnis, *Political Connection*, Struktur Modal dan Kinerja Perusahaan sektor property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021?
2. Apakah terdapat pengaruh secara simultan Internasionalisasi, Afiliasi Bisnis, *Political Connection*, dan Struktur Modal terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Proprety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021?

3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial Internasionalisasi terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Proprety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021?
4. Apakah terdapat pengaruh secara parsial Afiliasi Bisnis terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Proprety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021?
5. Apakah terdapat pengaruh secara parsial *Political Connection* terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Proprety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021?
6. Apakah terdapat pengaruh secara parsial Struktur Modal terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Proprety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang dipaparkan, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui bagaimana Internasionalisasi, Afiliasi Bisnis, *Political Connection*, Struktur Modal dan Kinerja Perusahaan sektor property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021.
2. Mengetahui pengaruh Internasionalisasi, Afiliasi Bisnis, *Political Connection*, dan Struktur Modal terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Proprety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021 secara simultan.
3. Mengetahui pengaruh Internasionalisasi terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Proprety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021 secara parsial.
4. Mengetahui pengaruh Afiliasi Bisnis terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Proprety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021 secara parsial.
5. Mengetahui pengaruh *Political Connection* terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Proprety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021 secara parsial.

6. Mengetahui pengaruh Struktur Modal terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021 secara parsial.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

1. Dapat dijadikan sebagai sumber referensi pada penelitian yang akan datang mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi Kinerja Perusahaan.
2. Menambah wawasan penulis mengenai pengaruh Internasionalisasi, Afiliasi Bisnis, *Political Connection*, dan Struktur Modal terhadap Kinerja Perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2019-2021.

### **1.5.2 Manfaat Praktis**

1. Perusahaan  
Untuk menjadikan gambaran mengenai faktor-faktor yang dapat digunakan sebagai bahan evaluasi untuk meningkatkan kinerja perusahaan.
2. Investor  
Untuk menginformasikan faktor-faktor apa saja yang harus di perhatikan pada saat ingin mengambil keputusan berinvestasi.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan penjelasan secara umum, ringkas dan padat yang menggambarkan Gambaran Umum Objek Penelitian, Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Pertanyaan Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tinjauan pustaka mengenai teori yang berkaitan dengan topik, masalah atau variabel penelitian, difokuskan pada teori-teori yang sudah baku dan teruji secara ilmiah.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menegaskan pendekatan, metode dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data yang dapat menjawab atau menjelaskan masalah penelitian.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan yang harus diuraikan secara kronologis dan sistematis sesuai dengan perumusan masalah serta tujuan penelitian.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini menyajikan penafsiran dan pemaknaan peneliti terhadap hasil analisis temuan penelitian, yang disajikan dalam bentuk kesimpulan penelitian. Saran merupakan implikasi kesimpulan dan berhubungan dengan masalah dan alternatif pemecahan masalah.