

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Sebagai negara berkembang, Indonesia memberikan peluang yang besar terhadap perusahaan yang berkerja dalam sektor pembangunan. Industri *property* adalah industri yang menggeluti kegiatan mulai dari konsultan, pengadaan lahan, konstruksi, pembangunan, pengembangan, pemasaran sampai pemeliharaan *property*. Industri *property* mengalami perkembangan yang cukup baik di Indonesia setelah keterpurukan bisnis *property* yang diakibatkan oleh krisis yang terjadi pada tahun 1997, terlebih lagi dengan pembangunan yang terus berlangsung membuat Indonesia menjadi pasar yang menarik untuk mengembangkan bisnis *property*. Seperti perusahaan pada umumnya, perusahaan *property* juga memiliki tujuan usaha, baik tujuan jangka penden maupun jangka panjang. Tujuan jangka pendek dari suatu perusahaan tidak lain adalah memperoleh laba yang maksimal dengan memanfaatkan sumber daya yang ada, sementara tujuan jangka panjang suatu perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan dan meningkatkan kemakmuran pemegang sahamnya. Semakin tinggi nilai perusahaan maka akan semakin tinggi kesejahteraan dan kemakmuran dari para pemegang sahamnya. Begitu pula dengan jumlah investor, dimana semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin banyak pula investor yang akan bersedia menginvestasikan uangnya di perusahaan tersebut.

Pesatnya pembangunan dan penjualan *property* di Indonesia, tidak menutup kemungkinan usaha *property* memiliki resiko kerugian. Pandemi Covid-19 yang bermula tahun 2019 lalu menjadi salah satu faktor kerugian bisnis di Indonesia termasuk bisnis *property* dan *real estate*. Wakil Ketua Umum DPP *Real estate* Indonesia (REI) Hari Ganie mengatakan pandemi Covid-19 berdampak pada berkurangnya penjualan sektor *property* dengan penjualan subsektor perumahan mencapai 50 hingga 60 persen (Putriela, 2021). Hal ini tentu saja mengakibatkan penurunan profitabilitas dari perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia. Penurunan penjualan ini tentu saja berpengaruh terhadap nilai perusahaan dimana nilai perusahaan ini akan menjadi acuan bagi para investor untuk menginvestasikan dananya.

Berikut adalah tabel rata-rata nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* tahun 2018-2020 menggunakan rasio pengukuran *Price to Book Value* (PBV).

Tabel 1.1

Rata-rata nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2020.

No	Tahun	Nilai Perusahaan (PBV)
1	2018	0,96
2	2019	0,75
3	2020	0,70

Sumber: Bursa Efek Indonesia (Data diolah)

Berdasarkan data pada tabel A.1, diketahui bahwa nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan pada tahun 2019 sebesar 0,21 dibandingkan dengan tahun 2018 dimana tahun 2019 adalah tahun awal terjadinya

pandemi Covid-19. Selanjutnya pada tahun 2020, nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* penurunan sebesar 0,5 dibandingkan dengan tahun 2019. Menurut Sugiono (2016), perusahaan dengan kinerja manajemen baik maka diharapkan PBV dari perusahaan setidaknya 1 atau diatas dari nilai buku (*overvalued*), dan jika angka PBV dibawah 1 maka dapat dipastikan bahwa harga pasar saham tersebut lebih rendah dari pada nilai bukunya (*undervalued*). Menurut Setianto (2016) PBV yang rendah menunjukkan adanya penurunan kualitas dan kinerja fundamental emiten yang bersangkutan. Dapat disimpulkan bahwa terjadi penurunan kualitas dan kinerja fundamental pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2019 sehingga perlu diteliti faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai saat ini. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang dikaitkan dengan harga saham (Sujoko & Soebiantoro, 2007). Menurut Fidhayatin dan Dewi (2012), nilai perusahaan merupakan nilai jual suatu perusahaan dalam pasar modal.

Nilai perusahaan diproksikan dengan *Price to book value* (PBV). *Price to book value* adalah perbandingan antara harga saham dengan nilai buku saham. PBV ini merupakan rasio yang sudah secara luas dipakai di berbagai analisis sekuritas dunia. Rasio PBV ini didefinisikan sebagai perbandingan nilai pasar suatu saham (*stock' s market value*) terhadap nilai bukunya sendiri (perusahaan) sehingga kita dapat mengukur tingkat harga saham itu *valued* atau *undervalued*.

Price to book value juga menunjukkan seberapa jauh perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan. Perusahaan yang berjalan baik umumnya mempunyai PBV di atas 1, yang menunjukkan nilai pasar lebih tinggi dari nilai bukunya. Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal. Putra, dkk (2016) berpendapat bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh inflasi, tingkat suku bunga, *return on equity*, *debt to equity ratio*, *earning per share*, *debt to equity ratio* dan *current ratio*. Sedangkan Hamidah, dkk (2015) menyatakan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh inflasi, suku bunga, profitabilitas dan resiko finansial. Hendayana dan Riyanti (2019) menyatakan bahwa inflasi, suku bunga, likuiditas dan *leverage* berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Selain itu Sartika, dkk (2019) menyebutkan inflasi, suku bunga, nilai tukar dan PBD memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Sabaru, dkk (2021) menyatakan bahwa nilai perusahaan dipengaruhi oleh profitabilitas, inflasi dan nilai tukar. Sedangkan Permana dan Rahyuda (2019) menyatakan bahwa profitabilitas, solvabilitas, likuiditas dan inflasi memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini hanya memfokuskan menggunakan variabel inflasi, suku bunga (*BI Rate*) dan profitabilitas sebagai variabel independen dan nilai perusahaan sebagai variabel dependen karena penelitian terdahulu mendapatkan hasil yang berbeda-beda mengenai variabel inflasi, suku bunga (*BI Rate*) dan profitabilitas.

Inflasi merupakan suatu kejadian yang menggambarkan situasi dan kondisi dimana harga barang mengalami kenaikan dan nilai mata uang mengalami pelemahan, dan jika ini terjadi terus menerus maka akan mengakibatkan pada

memburuknya kondisi ekonomi secara menyeluruh serta mampu mengguncang tatanan stabilitas politik suatu negara (Fahmi, 2013).

Inflasi adalah indikator ekonomi yang menggambarkan turunnya nilai rupiah dan kondisi ini ditandai dengan meningkatnya harga barang – barang kebutuhan di pasar. Inflasi sering menjadi masalah dalam perekonomian suatu negara. Apalagi bila pemerintah tidak dapat mengatasi masalah inflasi ini dan tidak dapat menanggulangi laju pertumbuhannya. Ada beberapa faktor penyebab inflasi diantaranya adalah kebijakan perusahaan yang menaikkan harga barang dagangannya karena implikasi dari kenaikan biaya internal seperti kenaikan upah buruh, suku bunga atau juga karena mengharapkan laba yang tinggi (*Cost Push Inflation*). Selain itu ada juga penyebab *Demand Full Inflation* yaitu inflasi yang timbul karena didorong oleh biaya. Putra, dkk (2016) menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Hamidah, dkk (2015) menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Hendayana dan Riyanti (2019) dalam penelitiannya menyatakan bahwa inflasi berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Berikut adalah tabel data inflasi tahun 2018 – 2020.

Tabel 1.2
Rata-rata inflasi tahun 2018 – 2020.

NO	Tahun	Inflasi
1	2018	3.20%
2	2019	3.03%
3	2020	2.04%

Sumber: Bank Sentral Republik Indonesia

Berdasarkan dari tabel A.2 diatas, diketahui bahwa inflasi terus menurun dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2020. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Hamidah, dkk (2015) bahwa inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Berarti semakin menurun inflasi maka nilai perusahaan akan semakin tinggi. Tetapi pada kasus penelitian ini, inflasi mengalami penurunan tetapi diiringi dengan penurunan nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate*. sehingga perlu diteliti lagi mengenai pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan.

Menurut Mishkin (2008), Suku Bunga adalah jumlah biaya atau harga yang dikeluarkan untuk memperoleh pinjaman tersebut. Suku bunga Bank Indonesia atau *BI Rate* merupakan tingkat suku bunga untuk satu tahun yang telah ditetapkan oleh BI sebagai patokan atau acuan bagi suku bunga pinjaman maupun simpanan pada bank– bank atau lembaga-lembaga keuangan di seluruh Indonesia. menurut penelitian yang sudah dilakukan oleh Putra, dkk (2016), suku bunga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan menurut Hamidah, dkk (2015), suku bunga berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh Hendayana dan Riyanti (2019), tingkat Suku Bunga (*BI Rate*) berpengaruh positif tidak signifikan terhadap *Price to Book Value* (PBV).

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva atau dengan modal. Bagi perusahaan untuk mengetahui profitabilitas adalah hal yang sangat penting. Dengan kata lain profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari aktivitas yang dilakukan perusahaan dalam suatu periode akuntansi. Rasio

profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Intinya adalah penggunaan rasio ini menunjukkan efisiensi perusahaan (Kasmir, 2016).

Profitabilitas adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Profitabilitas dapat diukur menggunakan rasio *return on asset*, *return on equity*, *Gross Profit Margin*, *Operating Profit Margin* dan *Net Profit Margin*. Penelitian ini hanya menggunakan *Return on Asset* (ROA) sebagai proksi dari profitabilitas. Dalam analisis laporan keuangan, rasio *return on asset* (ROA) paling sering disoroti, karena mampu menunjukkan keberhasilan perusahaan menghasilkan keuntungan. ROA mampu mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan pada masa lampau untuk kemudian diproyeksikan di masa yang akan datang. Aset atau aktiva yang dimaksud adalah keseluruhan harta perusahaan, yang diperoleh dari modal sendiri maupun dari modal asing yang telah diubah perusahaan menjadi aktiva-aktiva perusahaan yang digunakan untuk kelangsungan hidup perusahaan. Menurut Putra, dkk (2016) dalam penelitiannya menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Begitu pula dengan penelitian yang dilakukan oleh Sabaru, dkk (2021) yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Dari beberapa uraian dan hasil penelitian terdahulu diatas, diketahui ada beberapa perbedaan hasil penelitian satu dengan penelitian lainnya. Sehingga ditentukan judul penelitian “ **Pengaruh Infalsi, BI Rate Dan Profitabilitas**

Terhadap Nilai Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2020” .

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dilihat masalah pada penelitian ini yaitu sebagai berikut.

- (1).Terjadinya penurunan nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.
- (2).Adanya perbedaan hasil dari penelitian terdahulu mengenai inflasi, *BI rate*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang diidentifikasi, maka pembatasan masalah diperlukan dalam penelitian ini. Penelitian ini memfokuskan pada pengaruh inflasi, *BI rate* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.4 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian diatas maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut.

- (1).Bagaimana pengaruh inflasi, *BI rate* dan profitabilitas secara stimultan terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020 ?
- (2).Bagaimana pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020 ?

- (3). Bagaimana pengaruh *BI Rate* terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020 ?
- (4). Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020 ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menguji :

- (1). Pengaruh inflasi, *BI rate* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.
- (2). Pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.
- (3). Pengaruh *BI rate* terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.
- (4). Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut.

- (1). Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tambahan mengenai pengaruh inflasi, *BI rate* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

- (2). Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan gambaran kepada perusahaan *property* dan *real estate* mengenai pengaruh inflasi, BI *rate* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

