

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar belakang

Program nasional tentang satu juta rumah yang dicanangkan Presiden Republik Indonesia, Jokowi Widodo, masih berlangsung saat ini. Dapat dilihat dengan pertumbuhan jumlah rumah sepanjang 2015-2019 sebesar 4,7 juta unit. Pada tahun 2020 jumlah pembangunan rumah sebesar 965.000 unit (Fika Nurul Ulya, 2021). Tercatat perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2017 -2020 sejumlah 78 perusahaan

Seiring bertambahnya populasi penduduk serta meningkatnya keperluan manusia akan hunian, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan lain lain menyebabkan perusahaan perusahaan property dan real estate berkembang pesat dikarenakan harga bangunan dan tanah yang cenderung naik, ketersediaan tanah bersifat konstan sedangkan permintaannya akan bertambah besar (Dani Prabowo, 2017). Atas dasar hal tersebut investasi di bidang property dan real estate diyakini sangat meyakinkan dan bersifat jangka panjang.

Tujuan jangka pendek (short term) maupun jangka panjang (long term) pada umumnya setiap perusahaan mempunyainya. Tujuan short term perusahaan bertujuan mendapatkan laba yang sebesar-besarnya melalui apa yang menjadi sumber daya perusahaan, sementara long term perusahaan bertujuan untuk memaksimalkan atau meningkatkan nilai perusahaan (Hanif & Odiatma, 2020). Ukuran nilai suatu perusahaan yang terlisting pada bursa efek dapat dihitung berlandaskan harga suatu saham pada pasar hal tersebut berdasarkan bagaimana terbentuknya harga saham di pasar yang bisa dibilang suatu gambaran penilaian oleh public terhadap kinerja keuangan, sedangkan bagi perusahaan yang belum terlisting pada bursa efek nilai perusahaan akan terwujud jika perusahaan tersebut akan dijual, prospek perusahaan, risiko usaha, lingkungan usaha dan lain lain. Nilai perusahaan merupakan aspek perusahaan yang memiliki nilai-nilai yang dapat mempengaruhi investor memandang perusahaan

Dalam mengelola perusahaan dibutuhkan kegiatan manajemen keuangan. Secara definisi manajemen keuangan adalah sebagai kegiatan pengelolaan keuangan perusahaan yang berkaitan dengan upaya mencari dan menggunakan dana secara efisien dan efektif untuk mewujudkan tujuan perusahaan (Irfani, S., 2020 hlm. 11). Adapun tujuan manajemen keuangan salah satunya adalah meningkatkan kekayaan para investor (Aisyah et al., 2020 hlm. 16) . Dalam mencapai tujuan tersebut manajemen keuangan perlu menjalankan perannya yaitu merumuskan suatu keputusan atas investasi, keputusan pembiayaan dan menetapkan kebijakan deviden, serta manajemen keuangan harus memikirkan cara untuk meningkatkan profit perusahaan. Nilai perusahaan dapat dianggap sebagai pemahaman investor tentang perusahaan dalam kaitannya dengan harga saham. Nilai perusahaan yang tinggi dapat mempengaruhi kepuasan pemilik perusahaan, karena dapat membuktikan bahwa kekayaan pemegang saham juga besar. Banyak variabel yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, yaitu variabel internal dan variabel eksternal perusahaan (Hendayana & Riyanti, 2020).

Salah satu variabel internal yang memberikan pengaruh nilai perusahaan ialah profitabilitas. Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menggunakan investasi dan sumber daya ekonomisnya secara efektif dan efisien untuk menghasilkan laba maupun keuntungan (Rashif, 2014). Pentingnya profitabilitas sebagai salah satu indikator dalam mengukur kinerja keuangan perusahaan, menilai sejauh mana tingkat pengembalian dari aktivitas investasinya. Efektivitas pengelolaan asset perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dapat tercermin dari profitabilitas sehingga profitabilitas memiliki daya untuk mempengaruhi pemikiran penanam modal terhadap perusahaan mengenai masa depan perusahaan dimasa yang akan datang. Dengan profitabilitas yang tinggi akan mendorong investor untuk berinvestasi, sebaliknya apabila profitabilitas yang rendah akan menyebabkan investor untuk menarik modalnya (Sambelay et al., 2017)

Tidak hanya itu, variabel internal lain untuk mempengaruhi nilai perusahaan ialah keputusan investasi. Keputusan investasi adalah kebijakan yang dibuat oleh manajer dalam suatu korporasi untuk menyalurkan modal yang dimiliki korporasi tersebut dalam bentuk asset tertentu dengan suatu harapan akan meraih pengembalian dikemudian hari. Keputusan berinvestasi merupakan salah satu

elemen kunci dari fungsi keuangan dikarenakan untuk mencapai tujuan perusahaan yang tidak salah lagi yaitu membuat makmur para pemegang saham yang diciptakan dari suatu aktivitas investasi (Irfani, S., 2020 hlm. 16). Jika keputusan terhadap investasi yang di dijalankan suatu perusahaan makin meningkat, maka semakin tinggi peluang untuk meraih tingkat *return* yang baik, begitu pula sebaliknya (Ukhriyawati & Malia, 2018). Karena dengan perusahaan memiliki suatu keputusan dalam berinvestasi yang baik, interpretasi investor terhadap suatu korporasi akan dapat terpengaruh sehingga akan berdampak pada penilaian perusahaan.

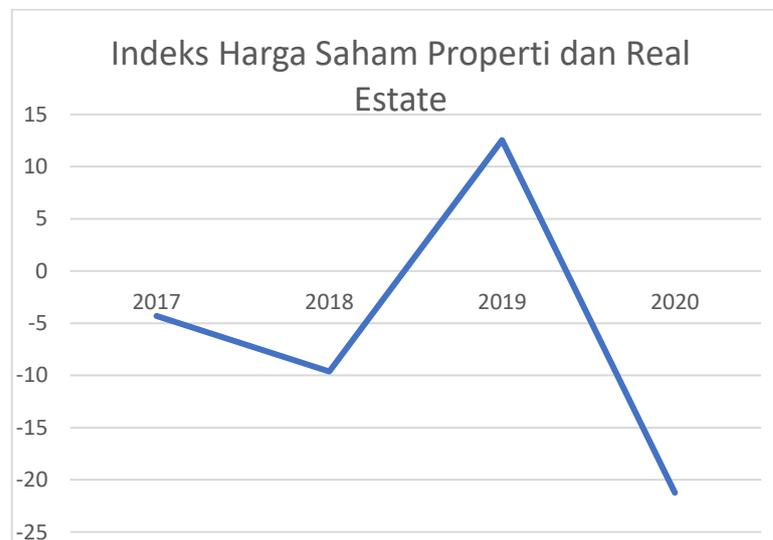
Keputusan investasi dapat dilaksanakan oleh berbagai pihak tentunya dengan sudut pandang maupun tujuan yang berbeda. Sudut pandang perusahaan melakukan keputusan dalam berinvestasi supaya keputusan yang dihasilkan memiliki keuntungan besar dan peningkatan nilai perusahaan, sedangkan menurut sudut pandang investor mereka mengharapkan adanya kesejahteraan yang mereka terima baik berbentuk deviden ataupun bentuk yang lain

Variabel internal lainnya yang juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan ialah *leverage* atau utang. Keterkaitan antara hutang dan modal ditunjukkan melalui rasio *leverage*. Selain itu, rasio *leverage* juga dapat digunakan untuk menilai besaran utang atau modal yang diberikan oleh pihak ketiga yang terceminkan melalui modal perusahaan. Ketika perusahaan mempunyai hutang, perusahaan memiliki kewajiban untuk membayarkan pokok dan bunganya. *Leverage* dapat dimengerti sebagai alat ukur mengukur risiko perusahaan. Apabila *leverage* semakin tinggi artinya risiko dari investasi juga semakin meningkat begitupun sebaliknya (Himawan & Andayani, 2020). Oleh karena itu jika seorang investor melihat aset perusahaan tinggi namun terdapat risiko leveragenya tinggi, maka investor akan mempertimbangkan kembali keputusan untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. Hal yang dikhawatirkan investor ialah perusahaan tidak bisa melunasi kewajibannya tepat waktu, sehingga asset yang dibeli dari berhutang akan memberikan risiko berlebih. Rasio *leverage* yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tidak solvable, dimana jumlah total asset yang dimiliki dibandingkan hutang tidak lebih banyak. Perusahaan yang memakai sumber dana dari hutang, perlu

mempertimbangkan kemampuannya untuk memenuhi kewajiban tetapnya (Hantono, 2018 hlm 12-13).

Variabel eksternal yang dapat merubah value perusahaan ialah inflasi. Inflasi berasal dari bahasa inggris in-fla-tion (*inflation*) yang berarti ialah kenaikan harga-harga barang maupun jasa secara umum di sebagian negara yang menyebabkan merosotnya nilai uang (Aji & Mukri, 2020 hlm.64). Tingginya inflasi menyebabkan penjualan perusahaan menjadi lebih rendah, yang pada akhirnya mengakibatkan berkurangnya laba perusahaan. Laba perusahaan yang turun dapat mempengaruhi investor ketika membuat keputusan investasi, sehingga mengakibatkan terjadinya penurunan terhadap saham perusahaan. Efek lanjutnya ialah harga saham menjadi turun dan berujung pada penurunan nilai perusahaan.

Berdasar pada data Bursa Efek Indonesia terdapat pengklasifikasian perusahaan yang terdiri dar sektor pertanian, perambangan, industry barang konsumsi, infrastruktur, keuangan, perdagangan jasa investasi dan sektor property dan real estate. Data dalam Bursa Efek Indonesia juga menunjukkan bahwa setiap tahunnya terdapat fluktuasi pada nilai perusahaan yang digambarkan melalui harga saham yang ditunjukkan pada gambar berikut:



Sumber: www.idx.co.id (Data diolah)

Gambar 1. Grafik Kinerja Harga Saham Sektor Properti dan Real Estate

Dapat diketahui dari data berbentuk grafik tersebut bahwa sektor property mengalami fluktuasi indeks harga saham tahun 2017- 2020 dimana cenderung mengalami penurunan signifikan. Tercatat pada tahun 2020 perusahaan

property dan real estate terdapat 78 perusahaan dimana 32 perusahaan baru listing di Bursa Efek Indonesia. Pada tahun 2017 sub sektor ini belum cukup tinggi meskipun begitu hal ini dikarenakan pada tahun 2017 belum pulih dari tahun 2015 yang mengalami inflasi yang tinggi namun pada tahun 2018 mengalami penurunan menjadi -9,64% . pada tahun 2019 mengalami kenaikan cukup besar yaitu 22,18% sehingga indeks harga sama sektor properti menjadi 12,54%. Namun pada tahun 2020 sektor property dan real estate berada pada peringkat terendah dalam kinerja indeks seluruh sektor, penurunan yang terjadi pada tahun 2020 sebesar -33,77% yang menyebabkan indeks harga saham sektor property dan real estate sebesar -21,23%. Pembatasan Sosial Bersekala Besar (PSBB) kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk mengatasi pandemic virus covid 19 menyebabkan harga saham pada sektor property mengalami penurunan (Putra, 2020).

Beberapa variabel dapat mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya profitabilitas, keputusan investasi, *leverage*, dan inflasi. Dalam penulisan ini dapat dilihat bahwa beberapa perusahaan tidak selalu mengalami keberpengaruhannya antar variabel, hal ini dapat ditunjukkan dari tabel dibawah ini :

Tabel 1. Data *Price Book Value, Return On Equity Ratio, Price Earning Ratio, Debt to Equity* dan Tingkat inflasi Perusahaan Sektor Properti & Real Estate Bursa Efek Indonesia

Kode	Tahun	PBV	Naik/ Turun	ROE	Naik/ Turun	PER	Naik/ Turun	DER	Naik/ Turun	Inflasi	Naik/ Turun
APLN	2017	0,40	-	12,27	-	5,97	-	1,58	-	3,61	-
	2018	0,25	-0,15	5,45	-6,82	7,15	1,18	1,46	-0,12	3,13	-0,48
	2019	0,26	0,01	0,68	-4,77	39,00	31,85	1,27	-0,19	2,72	-0,41
	2020	0,39	0,13	-5,20	-5,88	-7,44	-46,44	1,77	0,50	1,68	-1,04
ARMY	2017	2,19	-	0,61	-	360,20	-	0,52	-	3,61	-
	2018	2,24	0,05	2,72	2,11	82,35	277,85	0,41	-0,11	3,13	-0,48
	2019	0,31	-1,93	1,30	-1,42	24,00	-58,35	0,28	-0,13	2,72	-0,41
	2020	0,31	0,00	1,30	0,00	24,00	0,00	0,28	0,00	1,68	-1,04
BCIP	2017	0,49	-	22,33	-	2,21	-	1,30	-	3,61	-

	2018	0,31	-0,18	15,96	-6,37	2,01	-0,20	1,06	-0,24	3,13	-0,48
	2019	0,21	-0,10	7,35	-8,61	2,86	0,85	0,98	-0,08	2,72	-0,41
	2020	0,24	0,03	4,86	-2,49	4,89	2,03	0,94	-0,04	1,68	-1,04
BSDE	2017	1,23	-	12,30	-	10,66	-	0,63	-	3,61	-
	2018	0,81	-0,42	3,90	-8,40	30,24	19,58	0,75	0,12	3,13	-0,48
	2019	0,73	-0,08	9,37	5,47	7,84	-22,40	0,62	-0,13	2,72	-0,41
	2020	0,76	0,03	1,83	-7,54	41,00	33,16	0,78	0,16	1,68	-1,04
CTRA	2017	1,47	-	5,57	-	29,13	-	1,14	-	3,61	-
	2018	1,17	-0,30	5,48	-0,09	24,25	-4,88	1,10	-0,04	3,13	-0,48
	2019	1,14	-0,03	3,22	-2,26	35,00	10,75	1,09	-0,01	2,72	-0,41
	2020	1,08	-0,06	1,84	-1,38	59,00	24,00	1,30	0,21	1,68	-1,04
DILD	2017	0,61	-	3,62	-	16,20	-	1,11	-	3,61	-
	2018	0,50	-0,11	2,40	-1,22	19,48	3,28	1,16	0,05	3,13	-0,48
	2019	0,38	-0,12	0,12	-2,28	310,00	290,52	1,09	-0,07	2,72	-0,41
	2020	0,38	0,00	0,88	0,76	43,00	267,00	1,66	0,57	1,68	-1,04
DMAS	2017	1,19	-	4,90	-	24,30	-	0,06	-	3,61	-
	2018	1,12	-0,07	3,39	-1,51	32,92	8,62	0,06	0,00	3,13	-0,48
	2019	2,06	0,94	14,60	11,21	14,00	-18,92	0,10	0,04	2,72	-0,41
	2020	2,09	0,03	7,10	-7,50	29,00	15,00	0,23	0,13	1,68	-1,04
DUTI	2017	1,22	-	6,12	-	24,79	-	0,25	-	3,61	-
	2018	0,89	-0,33	11,87	5,75	9,31	-15,48	0,31	0,06	3,13	-0,48
	2019	0,92	0,03	8,74	-3,13	10,00	0,69	0,33	0,02	2,72	-0,41
	2020	0,69	-0,23	4,55	-4,19	15,00	5,00	0,31	-0,02	1,68	-1,04

Sumber: www.idx.co.id (Data diolah)

Dalam tabel tersebut bisa dilihat bahwa nilai perusahaan APLN pada tahun 2017- 2020 mengalami penurunan dan kenaikan, pada tahun terjadi penurunan 2018 akan tetapi ditahun tersebut keputusan investasi APLN mengalami kenaikan yang sedangkan inflasi tahun itu menurun, pada tahun selanjutnya yaitu 2019 dan 2020 terjadi peningkatan nilai perusahaan di tahun 2019 naik tetapi pada profitabilitas dan *leverage* turun sedangkan pada tahun 2020 pada profitabilitas dan keputusan investasi yang turun. Diperlihatkan oleh perusahaan ARMY dimana pada tahun 2018 mengalami kenaikan pada nilai perusahaannya namun pada keputusan investasi dan leverage mengalami penurunan. Selanjutnya perusahaan BCIP pada tahun 2019 mengalami penurunan nilai perusahaan akan tetapi padahal inflasinya turun sedagkan keputusan investasinya menunjukkan kenaikan , ditahun selanjutnya 2020 nilai perusahaan mengalami kenaikan diikuti dengan keputusan investasi tetapi pada profitabilitas dan *leverage* turun.

Perusahaan BSDE pada tahun 2017- 2020 dapat dilihat pada table mengalami penurunan dan kenaikan, nilai perusahaan 2018 turun dari 2017 ditunjukkan dari profitabilitasnya juga turun padahal inflasi mengalami penurunan sedangkan pada keputusan investasi serta *leveragenya* naik, pada tahun selanjutnya 2019 nilai perusahaan BSDE turun dilihat dari tahun yang sama keputusan investasi dan *leveragenya* juga turun sedangkan inflasinya sedang turun tetapi profitabilitasnya naik, pada tahun 2020 nilai perusahaan BSDE naik di tahun yang sama keputusan investasi dan leverage juga naik sedangkan profitabilitasnya turun. Selanjutnya, nilai perusahaan CTRA pada tahun 2019 mengalami penurunan ditahun tersebut sisi profitabilitas dan leverage juga turun sedangkan inflasinya juga mengalami penurunan akan tetapi keputusan investasi naik, pada tahun selanjutnya yaitu 2020 nilai perusahaan CTRA turun ditahun yang sama profitabilitas turun tetapi padahal inflasi mengalami penurunan dan keputusan investasi serta *leveragenya* naik. Lalu pada perusahaan DILD pada tahun 2018 dan 2019 mengalami penurunan nilai perusahaan pada tahun tersebut inflasi sedang turun profitabilitas menunjukkan penurunan tetapi keputusan investasi mengalami peningkatan sedangkan untuk *leverage* berbeda dimana 2018 naik dan 2019 turun, ditahun 2020 nilai perusahaan DILD tidak naik dan turun tetapi pada tahun yang sama profitabilitas dan *leverage* naik sedangkan keputusan investasi turun

Pada tahun 2018, perusahaan dengan kode DMAS mengalami penurunan nilai perusahaan. Hal ini dapat dilihat nilai profitabilitas yang turun, serta keputusan investasi dan *leverage* yang tidak mengalami perubahan sedangkan inflasinya mengalami penurunan. Selanjutnya pada perusahaan DUTI nilai perusahaan pada tahun 2018 mengalami penurunan dimana inflasi juga mengalami penurunan ditahun yang sama keputusan investasi juga turun tetapi profitabilitas dan *leverage* naik, ditahun 2019 mengalami kenaikan pada nilai perusahaan terlihat pada keputusan investasi dan *leverage* juga naik tapi pada sisi profitabilitas turun, pada tahun 2020 nilai perusahaan DUTI turun pada tahun tersebut inflasi mengalami penurunan ditahun yang sama profitabilitas dan *leverage* turun sedangkan keputusan investasi naik.

Berdasarkan hasil rangkuman fenomena diatas dapat disimpulkan terdapat perusahaan-perusahaan yang menemui signifikansi negative antara profitabilitas,

keputusan investasi, *leverage* dan inflasi terhadap nilai perusahaan. Dimana dalam terori menunjukkan jika profitabilitas, keputusan investasi, dan *leverage* naik maka nilai perusahaan meningkat dan juga apabila inflasi turun maka nilai perusahaan meningkat

Berdasarkan pada riset yang dilakukan oleh (Setiawati, 2018), (Rajagukguk et al., 2019) dan (Richard, 2020) membuktikan bahwa variabel profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai dari suatu perusahaan. Sedangkan berdasarkan penelitian (Kolamban et al., 2020), (Widiastuti et al., 2021) dan (Rachman, 2018) membuktikan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut penelitian (Utami & Darmayanti, 2018), (Rajagukguk et al., 2019) dan (Tambunan et al., 2019) menghasilkan kesimpulan yakni variabel keputusan investasi berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Berbeda dengan studi yang dilakukan oleh (Amaliyah & Herwiyanti, 2020) dan (Nurlela et al., 2019) membuktikan keputusan investasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. Pada penelitian mengenai *leverage*, (Taniman & Jonnardi, 2020) dan (Kolamban et al., 2020) membuktikan *leverage* signifikan terhadap nilai perusahaan. Berkebalikan dengan hasil yang diteliti oleh (Damaianti, 2020) dan (Al-Slehat, 2019) membuktikan *leverage* tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan (Hendayana & Riyanti, 2020) dan (Safitri et al., 2021) memperoleh hasil inflasi signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan (Samudra & Widyawati, 2018) dan (Laksono et al., 2019) menghasilkan bahwa inflasi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Dengan adanya fenomena ketidaksamaan pengaruh kenaikan atau penurunan dari variable independent terhadap variable dependen yang mengalami kenaikan atau penurunan serda adanya gap research, oleh sebab itu berdasarkan kondisi tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Nilai Perusahaan Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”

I.2 Rumusan Masalah

Berdasar pada latar belakang di atas, peneliti membangun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020?
2. Apakah keputusan investasi berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020?
3. Apakah *leverage* berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020?
4. Apakah Inflasi berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020?

I.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah di atas, tujuan dalam penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui pengaruh antara profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020
2. Untuk mengetahui pengaruh antara keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode 2017- 2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh antara *leverage* terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020.
4. Untuk mengetahui pengaruh antara inflasi terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020

I.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk pihak-pihak di bawah ini:

1. Aspek Teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai alternatif referensi dan pertimbangan untuk pengembangan ilmu manajemen keuangan dan dimaksudkan untuk menyempurnakan penelitian-penelitian sebelumnya yang juga dapat digunakan sebagai referensi penelitian di masa yang akan datang.

2. Aspek Praktisi

- a. Bagi Investor, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada investor dengan menjadi kajian dan pengetahuan mengenai keputusan investasi sehingga meminimalisir keputusan dalam berinvestasi
- b. Bagi Perusahaan, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi berupa informasi kepada manajemen dalam mengelola profitabilitas, keputusan investasi, leverage dan pengaruh inflasi dengan tepat sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan