

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

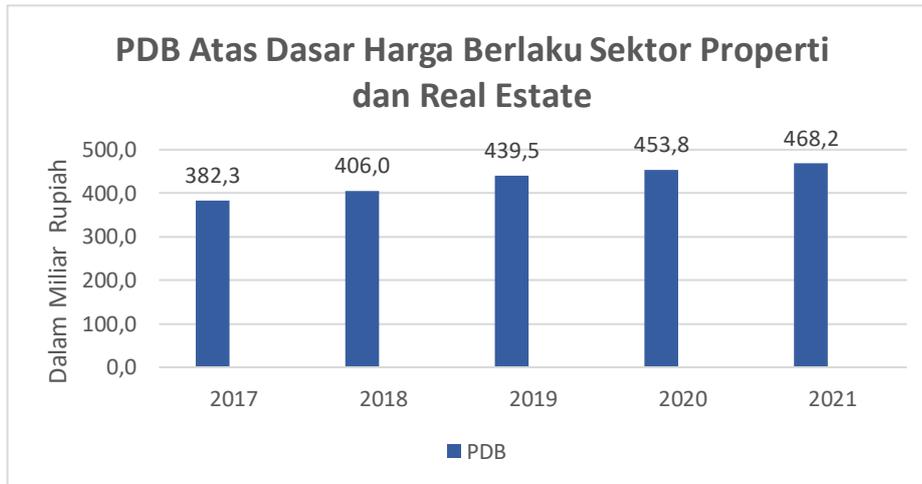
### **I.1. Latar Belakang**

Penambahan penduduk di Indonesia semakin tinggi setiap tahunnya. Berdasarkan data BPS, tercatat bahwa penduduk Indonesia berada pada angka 272,7 Juta jiwa di tahun 2021. Hal ini tentu akan berdampak dengan meningkatnya permintaan diberbagai sektor di Indonesia. Salah satunya ialah sektor property dan real estate khususnya bagian perumahan sebagai kebutuhan primer. Dalam beberapa tahun terakhir ini, Indonesia berupaya untuk terus memenuhi antara kebutuhan dan pasokan pada sektor property dan real estate selaku program pemerintah dalam sektor ini yaitu Program Satu Juta Rumah.

Dengan kondisi kebutuhan pada sektor property dan real estate yang terus mendapati penambahan tentu menjadi peluang yang baik bagi perusahaan sektor property dan real estate untuk mengembangkan dan menawarkan hasil dari pengembangan property baik berupa tanah maupun bangunan. Oleh karena itu, sektor ini dinilai sangat menjanjikan karena memiliki prospek yang besar untuk terus mengalami pertumbuhan setiap tahunnya. Kenaikan harga pada sektor ini dapat dipengaruhi oleh inflasi, faktor permintaan dan pasokan, dan tingkat pertumbuhan penduduk. Kondisi pertumbuhan mengalami peningkatan, maka sumber dana yang diperlukan perusahaan property dan real estate juga ikut naik.

Memprioritaskan kesejahteraan pemilik saham ialah maksud pokok dari perusahaan melalui nilai perusahaan. Melalui nilai perusahaan yang mampu dilihat melalui harga saham yang beredar di pasar saham. Harga saham yang terus meningkat, sehingga nilai perusahaan juga ikut meninggi. Melalui tingkat return dari pemegang saham juga akan semakin tinggi. Oleh karena itu nilai perusahaan ialah indicator yang dinilai investor sebelum melaksanakan keputusan ketika melaksanakan investasi.

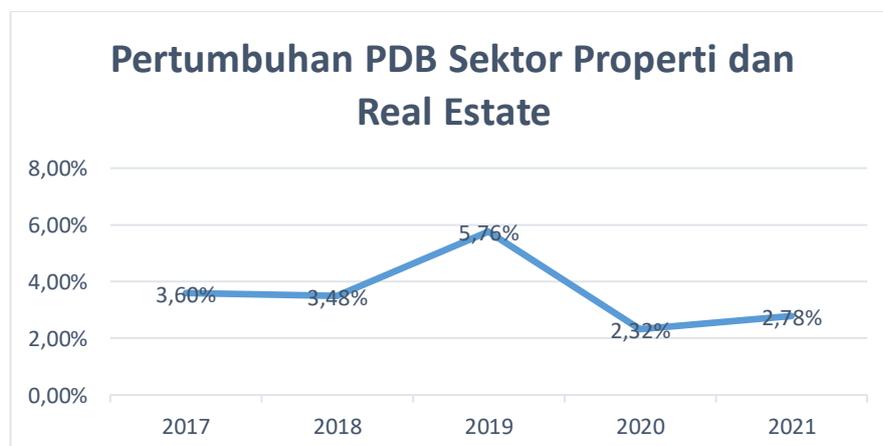
Gambar 1. Grafik PDB Atas Dasar Harga Berlaku Sektor Properti dan Real Estate



Sumber : Badan Pusat Statistik

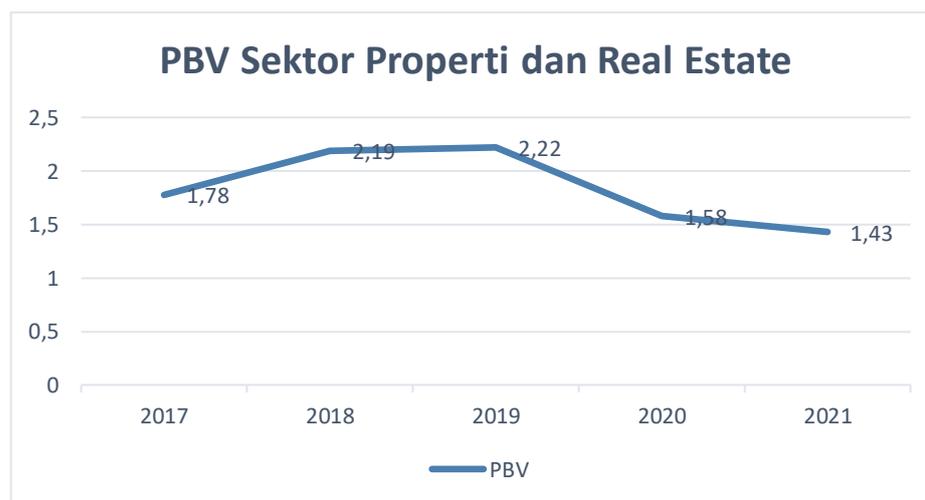
Dari tabel diatas, PDB sektor property dan real estate atas dasar harga berlaku terus menemui peningkatan sejak tahun 2017 sampai 2021 selama 5 tahun terakhir. PDB Atas Dasar Harga Berlaku atau ADHB ialah menampilkan nilai tambah barang serta jasa yang dinilai melalui harga yang ada pada tiap tahun sehingga hal ini menggambarkan harga property dan real estate yang setiap tahunnya mengalami peningkatan. PDB Atas Dasar Harga Berlaku menurut penggunaan biasa dipakai guna maksus konsumsi, investasi dan diperdagangkan melalui pihak luar negeri. PDB Atas Dasar Harga Berlaku dipakai guna menentukan kapasitas, pergerakan, dan struktur ekonomi sumber daya ekonomi suatu negara.

Gambar 2. Grafik Pertumbuhan PDB Sektor Properti dan Real Estate



Pada sektor property dan real estate ini, terlihat perbedaan pada tahun 2018 antara PDB atas dasar berlaku dan pertumbuhan PDB yaitu saat PDB ADHB mengalami kenaikan mencapai Rp 406.013,7 T namun pertumbuhan sektor property dan real estate menemui penyusutan sejumlah 0,12% dalam kontribusinya terhadap PDB nasional. Hal ini dikarenakan harga komoditas andalan Indonesia di tahun 2018 mengalami penurunan seperti kelapa sawit hingga batu bara. Kondisi ini mengakibatkan industry sektor terkait ikut mengalami penurunan sehingga berdampak terhadap perekonomian nasional. Selain itu, pengawasan pajak cukup ketat sehingga banyak investor untuk menginvestasikan uangnya pada aset yang lebih menguntungkan. Hal ini tentu akan menyebabkan daya beli masyarakat menurun sehingga akan berdampak pada penjualan property.

Gambar 3. Grafik PBV Sektor Properti dan Real Estate



Sumber : IDX

Dari grafik diatas, dapat diketahui PBV di tahun 2018 terjadinya peningkatan yaitu 0,41 dibandingkan tahun sebelumnya pada saat pertumbuhan sektor property dan real estate menemui penyusutan. Di tahun 2020, menemui penyusutan pertumbuhan kembali senilai (-3,44%) dari tahun sebelumnya menjadi 2,32%. Hal ini juga berpengaruh terhadap PBV tahun 2020 berada pada angka 1,58 dibandingkan tahun 2019 sebagai titik tertinggi pertumbuhan dan PBV selama 5 tahun terakhir. Penurunan ini diakibatkan sebab kasus covid-19 yang menerus meninggi di Indonesia. Munculnya varian baru covid-19 ini menjadi sentiment negative sehingga sektor property dan real

estate menjadi penyumbang pelemahan IHSG paling besar sepanjang 2020. Selain itu, makro ekonomi baik domestic maupun global belum memberikan dampak yang baik.

Pertumbuhan sektor property dan real estate menemui penambahan yang begitu baik sebesar 0,46%. Hal ini dikarenakan kondisi pandemic yang semakin baik dan didorong oleh kebijakan pemerintah serta meningkatnya daya beli masyarakat. Tetapi, PBV sektor property dan real estate cenderung turun di tahun 2021 sejumlah (-0,14%) dari tahun 2020. Dari data yang telah diuraikan, dapat disimpulkan terdapat fenomena pada sektor property dan real estate melalui periode penelitian yaitu tahun 2017 – 2021.

Penelitian ini hanya membahas tiga dari sekian banyak indikator yang memengaruhi nilai perusahaan ialah ukuran perusahaan, profitabilitas, dan inflasi. Ukuran perusahaan bisa memengaruhi nilainya sebab kian tinggi sebuah perusahaan, sehingga makin gampang perusahaan ketika mendapatkan sumber pendanaan, mencakup internal ataupun eksternal. Ukuran perusahaan juga mempengaruhi penilaian investor Semakin besar sebuah perusahaan, sehingga semakin dikenal di kalangan masyarakat umum. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Andy & Johan, 2020), (Sembiring & Meutia Defi, 2022), (Suwardika & Mustanda, 2017), (Arafah et al., 2021) membuktikan ukuran perusahaan berdampak melalui signifikan pada nilai perusahaan sektor property dan real estate. Sedangkan (Putra & Gantino, 2021) dan (Halfiyah & Suriawinata, 2019) mendapati ukuran perusahaan tidak berdampak secara signifikan pada nilai perusahaan.

Tinggi rendahnya laba juga berimbas pada nilai perusahaan. Sejauh mana perusahaan mendapati profit bagi investor menunjukkan hal ini. Profitabilitas mengacu pada kapabilitas perusahaan guna mendapati laba melalui penggunaan semua modalnya. Meningkatkan keuntungan dan memaksimalkan nilai perusahaan saling berhubungan ketika meninggikan kesentosaan para pemiliknya sahamnya, maka maksud ini sangat penting dalam menjamin kelangsungan hidup perusahaan.. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Zuhro & Irsad, 2022), (Andy & Johan, 2020), (Sembiring & Meutia Defi, 2022), (Putra & Gantino, 2021), (Andrianary &

Antoine, 2019) dan (Halfiyah & Suriawinata, 2019) mendapati profitabilitas mempunyai pengaruh secara signifikan pada nilai perusahaan sektor property dan real estate. Sedangkan (Suwardika & Mustanda, 2017) dan (Arafah et al., 2021) membuktikan profitabilitas tidak berdampak secara signifikan pada nilai perusahaan.

Selain itu, inflasi juga mampu memengaruhi investasi pada sektor property dan real estate. Saat harga barang dan jasa naik, sehingga nilai rumah dan sewa juga akan meninggi. Selain itu, inflasi yang meningkat maka akan menurunkan nilai penjualan perusahaan sehingga laba perusahaan akan menurun. Hal ini bakal menyebabkan investor tidak tertarik guna melaksanakan investasi. Inflasi ialah kecondongan meningginya harga barang dan jasa yang lazimnya terjadi melalui kontinu. Meningginya harga barang dan itu memicu menyusutnya nilai uang. Berdasarkan temuan dari (Andriany & Antoine, 2019) mendapati inflasi tidak mempunyai dampak secara signifikan pada nilai perusahaan property dan real estate. Sedangkan (Zuhro & Irsad, 2022) dan (Rostanti & Effendi, 2019) membuktikan bahwa inflasi berpengaruh secara signifikan pada nilai perusahaan.

Melalui kejadian ketidaksamaan dampak tingginya ataupun penyusutan dari variabel bebas pada variabel terikat yang menemui peningkatan ataupun penyusutan dan terdapat gap research, sehingga peneliti tertarik guna menyelenggarakan penelitian melalui judul “ANALISIS UKURAN PERUSAHAAN, PROFITABILITAS DAN INFLASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI”

## **I.2. Perumusan Masalah**

Berlandaskan latar belakang yang ditelah diuraikan diatas, maka masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah :

1. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia?

3. Apakah inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

### **I.3. Tujuan Penelitian**

Berasaskan perumusan permasalahan diatas, sehingga tujuan yang bakal dituju pada penelitian ini:

1. Untuk memahami dan menganalisa pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk memahami dan menganalisa pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor property dan real estate yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk memahami dan menganalisa pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan pada sektor property dan real estate yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

### **I.4. Manfaat Hasil Penelitian**

#### **I.4.1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi referensi dan bahan kajian bagi penulis, pembaca dan penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan faktor – faktor berkaitan dengan nilai perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

#### **I.4.2. Manfaat Praktis**

##### **a. Bagi Investor**

Selaku informasi dan rujukan bagi pertimbangan ketika penetapan keputusan guna melaksanakan investasi pada perusahaan sektor property dan real estate yang tercatat pada BEI.

##### **b. Bagi Perusahaan**

Selaku rujukan pertimbangan pada pembuatan kebijakan khususnya dalam pengelolaan perusahaan sektor property dan real estate yang tercatat pada BEI.