

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Dewasa ini telah banyak perusahaan-perusahaan yang telah berdiri di Indonesia. Baik itu perusahaan yang sudah besar maupun perusahaan yang masih kecil. Hal ini mengakibatkan persaingan antar perusahaan semakin menjadi ketat. Perusahaan-perusahaan yang bergerak diantar sektor pun saling bersaing dalam persaingan untuk dapat bertahan dan menjadi yang terbaik. Tak terkecuali di sektor properti dan real estate.

Salah satu sektor yang saat ini dapat dikatakan cukup berkembang adalah sektor properti dan real estate. Hal tersebut dibuktikan dengan semakin banyaknya pembangunan seperti rumah hunian, apartemen, perkantoran, dan lain-lain. Perkembangan ini juga ditandai dengan tumbuhnya pengembangan-pengembang baru yang menunjukkan terus bertambahnya jumlah perusahaan pada setiap tahunnya di bisnis properti dan real estate ini. Bisnis di sektor ini juga cukup menjanjikan mengingat besarnya jumlah penduduk yang ada di Indonesia yang membutuhkan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia.

Pada umumnya, semua perusahaan memiliki target jangka pendek maupun target jangka panjang. Target jangka pendek perusahaan ialah mendapatkan keuntungan setinggi-tingginya dengan sumber daya yang ada, sedangkan jangka panjang perusahaan ialah mengoptimalkan nilai perusahaan dan menjadikan para pemegang saham sejahtera. Nilai perusahaan itu ialah kinerja perusahaan yang dilihat dari harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran yang dilakukan di pasar modal. Jika semakin besar harga pasar sahamnya maka nilai perusahaan akan tinggi juga. Nilai perusahaan yang digambarkan dengan *Price Book to Value* (PBV) untuk mengukur kinerja harga saham terhadap nilai buku saham yang tinggi menjadi keinginan yang diidamkan oleh banyak pemegang perusahaan, karena PBV yang tinggi akan meningkatkan kemakmuran para pemegang saham. Namun tetapi terdapat

hadangan yang pastinya akan banyak ditemui dalam upaya meningkatkan nilai perusahaan baik itu dari internal perusahaan maupun dari eksternal perusahaan.

Salah satu faktor eksternal perusahaan yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah tingkat inflasi. Inflasi itu ialah suatu keadaan dimana semua harga – harga mengalami kenaikan secara menyeluruh. Setiap negara pasti pernah mengalami inflasi. Dampak dari besar rendah inflasi tergantung pada seberapa besar tingkat inflasi itu sendiri. Pada saat inflasi yang tinggi dan bisa berpotensi merugikan perekonomian secara luas karena berdampak langsung terhadap perusahaan menjadi bangkrut. Dengan otomatis saat inflasi yang tinggi dampaknya akan membuat jatuhnya harga saham suatu perusahaan. Sedangkan pada inflasi yang sangat rendah bisa mengakibatkan lambannya pertumbuhan ekonomi dan bisa membuat pula harga saham yang bergerak dengan lamban..

Kemudian, salah satu faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan investasi. Keputusan ini berkaitan langsung dengan kegiatan investasi yang dilakukan oleh perusahaan. Melakukan kegiatan investasi merupakan keputusan tersulit bagi manajemen karena keputusan ini mengenai penempatan sejumlah dana dengan jangka waktu tertentu yang sudah diperhitungkan untuk memperoleh return sehingga dapat menambah pendapatan perusahaan yang pada akhirnya akan memicu naiknya harga saham. Dengan begitu maka akan tercapai tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang dihasilkan dari kegiatan investasi tersebut.

Dalam penelitian ini faktor yang juga berasal dari dalam perusahaan adalah faktor keputusan pendanaan yang merupakan keputusan dimana perusahaan mendanai aset-asetnya untuk menjalankan kegiatan perusahaan. Untuk menjalankan kegiatan tersebut, ada beberapa sumber dana atau modal yang dapat diperoleh oleh perusahaan yaitu dari internal maupun eksternal. Perusahaan harus bisa menentukan komposisi yang tepat antara penggunaan modal sendiri maupun dari hutang. Keputusan pendanaan dengan mempertimbangkan hal yang tepat akan menjadi informasi yang positif bagi investor sehingga mencerminkan perusahaan ini layak untuk diinvestasikan.

Berikut peneliti menyajikan data kinerja perusahaan di sektor property dan real estate sebagai berikut.

Tabel 1 Data Inflasi, PER, DER, dan PBV  
Perusahaan di Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI

No	Kode Perusahaan	Tahun	Inflasi	Naik/Turun	PER	Naik/Turun	DER	Naik/Turun	PBV	Naik/Turun
1	APLN	2015	0.0335		13.95		1.85		0.8	
		2016	0.0302	0.0033	7.46	-6.49	1.64	-0.21	0.45	0.35
		2017	0.0361	0.0059	5.97	-1.49	1.58	-0.06	0.4	-0.05
		2018	0.0313	0.0048	7.15	1.18	1.46	-0.12	0.25	-0.15
2	ASRI	2015	0.0335		80.78		1.81		1.11	
		2016	0.0302	0.0033	7.86	-72.9	1.72	-0.09	0.94	-0.17
		2017	0.0361	0.0059	4.7	-3.16	1.45	-0.27	0.84	-0.1
		2018	0.0313	0.0048	7.2	2.5	1.28	-0.17	0.67	-0.17
3	BAPA	2015	0.0335		73.63		0.78		0.33	
		2016	0.0302	0.0033	167.3	93.67	0.73	-0.05	0.32	-0.03
		2017	0.0361	0.0059	5.39	-161.91	0.6	-0.13	0.51	0.19
		2018	0.0313	0.0048	14.33	8.94	0.44	-0.16	0.58	0.01
4	BCIP	2015	0.0335		108.7		1.52		4.69	
		2016	0.0302	0.0033	3.07	-105.63	1.22	-0.3	0.52	-4.17
		2017	0.0361	0.0059	5.39	2.32	1.3	0.07	0.49	-0.03
		2018	0.0313	0.0048	2.01	-3.38	1.06	-0.24	0.31	-0.18
5	EMDE	2015	0.0335		32.95		0.59		0.98	
		2016	0.0302	0.0033	10.88	-26.7	0.96	-0.43	0.68	-0.3
		2017	0.0361	0.0059	19.96	9.08	1.42	0.46	1.22	0.54
		2018	0.0313	0.0048	135.29	115.33	1.6	0.18	1.07	-0.15

Sumber: dari [ww.idx.co.id](http://ww.idx.co.id) dan [www.bps.go.id](http://www.bps.go.id)

Pada tabel 1 diatas terdapat perusahaan BAPA, , EMDE, yang memiliki fenomena dimana ketika inflasi mengalami kenaikan yang diikuti kenaikan PBV juga, serta APLN, ASRI, BAPA, BCIP, EMDE yang mana inflasi turun diikuti PBV turun. Hal ini bertentangan dengan penelitian dari Celmia (2018) yang menunjukkan menunjukkan faktor eksternal yang didalamnya terdapat tingkat inflasi berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan serta teori dari Fahmi (2015 hlm 61) yaitu inflasi merupakan kondisi

dimana harga barang mengalami kenaikan dan nilai mata uang mengalami penurunan. Namun fenomena yang berasal dari table didukung oleh Agustina (2015) menyatakan bahwa saat inflasi mengalami peningkatan maka tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan dari tabel 1 menunjukkan perusahaan APLN, EMDE, mengalami fenomena PER naik dan PBV turun. Hal itu berbeda menurut penelitian yang dilakukan oleh Rahman (2015) dan Pertiwi (2016) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan serta teori dari Fahmi (2014, hlm. 3) menyatakan bahwa “Investasi dapat didefinisikan sebagai bentuk pengelolaan guna memberikan keuntungan dengan cara menempatkan dana tersebut pada alokasi yang diperkirakan memberikan tambahan keuntungan.” Namun fenomena dari table tersebut sejalan dengan yang dilakukan oleh Achmad dan Amanah (2014) dan Fauziah (2018) bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan tabel 1 perusahaan APLN, BCIP, memiliki fenomena DER naik dan PBV turun serta perusahaan ASRI, BCIP, mengalami DER turun dan PBV turun. Hal itu bertentangan dengan penelitian dari Setyo Utami (2018) dan Amanda Putri (2017) serta teori dari Sudana (2015 hlm 145) semakin banyaknya utang jangka panjang yang digunakan, maka nilai perusahaan akan meningkat dan biaya modal perusahaan akan turun. Namun fenomena dari table tersebut didukung oleh hasil penelitian dari Fauziah (2018) bahwa keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan gapedaan fenomena diatas berkaitan dengan faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Tingkat Inflasi, Keputusan Investasi dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia**”.

## **I.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Apakah Tingkat Inflasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
- b. Apakah Keputusan Investasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
- c. Apakah Keputusan Pendanaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

### 1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaruh Tingkat Inflasi terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- b. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- c. Untuk mengetahui pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### 1.4 Manfaat Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dikemukakan di atas, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak, antara lain:

- a. Manfaat Teoritis

Sebagai sumber pengetahuan dan referensi dalam penelitian berikutnya dan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan dibidang keuangan dan teori-teori yang berhubungan dengan Nilai Perusahaan.

b. Manfaat Praktisi

1) Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi investor sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk melakukan investasi.

2) Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pertimbangan dan perhitungan bagi perusahaan dalam pengambilan keputusan untuk meningkatkan nilai perusahaan dimasa mendatang.

