

BAB I

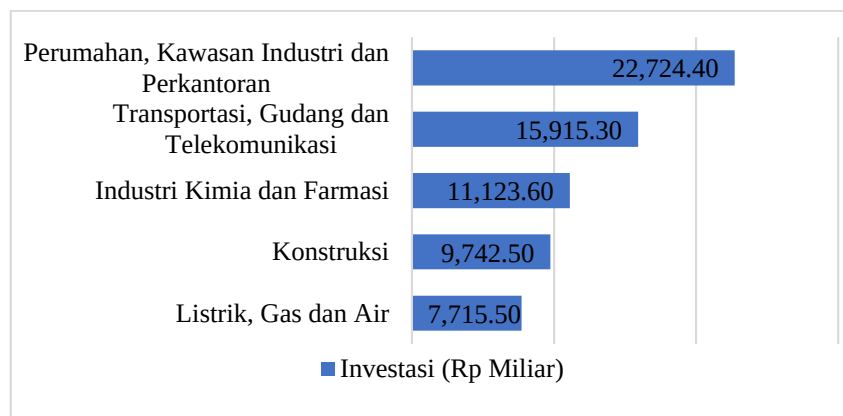
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bursa Efek Indonesia yang disingkat BEI merupakan penyedia suatu wadah perdagangan efek yang bersifat transparan atau diketahui oleh masyarakat umum yang tersedia secara *online* sehingga memudahkan dalam mengaksesnya. Fasilitas yang disediakan dapat berupa laporan keuangan suatu perusahaan yang telah *go public*. Dimana investor akan mempertimbangkan beberapa hal sebelum melakukan investasi terhadap suatu perusahaan. Pertimbangan tersebut dapat dilakukan dengan melihat nilai perusahaan. Dengan adanya BEI pastinya memudahkan investor mendapatkan informasi apa saja yang dapat mempengaruhi suatu nilai perusahaan.

Gambar 1.1

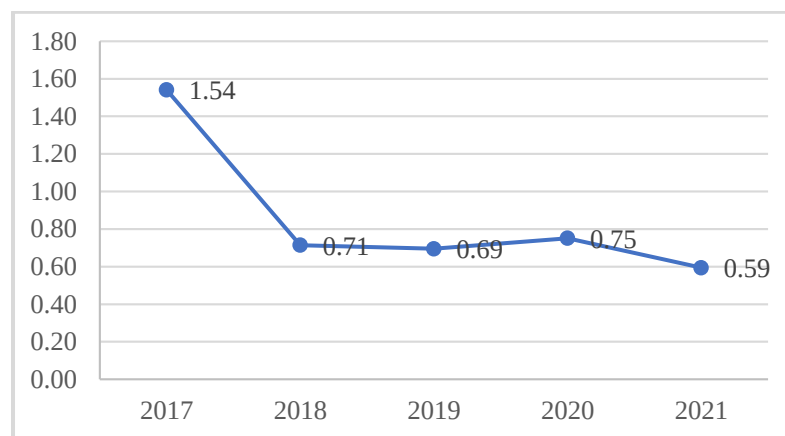
Fenomena Realisasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) Yang Paling Diminati Pada Q4 Tahun 2021



Sumber BPKM, 2023.

Berdasarkan tampilan grafik diatas menampilkan 5 sektor unggul yang diminati oleh investor dalam negeri pada Q4 tahun 2021.² Dimana dari kelima sektor tersebut yang paling unggul ialah sektor perumahan, kawasan industri dan perkantoran. Keunggulan pada sektor tersebut membuktikan bahwa investasi pada sektor properti dan real estat memiliki banyak peminat khususnya para investor domestik.

Gambar 1.2
Rata-Rata Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat Periode Tahun 2017-2022



Sumber: BEI, 2023³

Berdasarkan gambar 1.2 menggambarkan bahwa nilai perusahaan mengalami fluktuatif. Dimana nilai perusahaan terbesar terjadi pada tahun 2017 yang sebesar 1,54% dan yang terendah terjadi pada tahun 2021

² Kementerian Investasi/BPKM, “Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) Berdasarkan Sektor Periode Oktober-Desember (Triwulan IV) Tahun 2021”, <https://bkpm.go.id/> diakses tanggal 7 Januari 2023, pukul 16.53 WIB.

³ Bursa Efek Indonesia, “Laporan Keuangan Dan Tahunan”, <https://www.idx.co.id/>, diakses pada tanggal 6 Juli 2023.

yaitu sebesar 0,59%. Nilai perusahaan merupakan salah satu faktor penting baik itu bagi perusahaan maupun investor. Hal ini berkaitan dengan bagaimana manajemen perusahaan menjaga keberlangsungan hidupnya. Nilai perusahaan merupakan suatu indikator yang digunakan oleh investor dalam menilai seberapa jauh keberhasilan perusahaan dalam melakukan manajemen sumber daya perusahaan tersebut yang sering dikaitkan dengan harga saham. Dimana semakin tinggi nilai perusahaan maka semakin tinggi pula kepercayaan investor dalam menanamkan modal di perusahaan tersebut.

Banyak faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan baik itu faktor internal maupun faktor eksternal perusahaan. Faktor eksternal perusahaan dapat terjadi dengan adanya gejolak ekonomi seperti adanya inflasi. Inflasi merupakan suatu fenomena ekonomi yang terjadi akibat adanya peningkatan harga barang dan jasa secara terus menerus dalam waktu tertentu. Maka dengan inflasi yang tinggi menyebabkan penurunan penjualan perusahaan, sehingga berdampak pada keuntungan yang diperoleh perusahaan.⁴ Penurunan tersebut dapat mempengaruhi keputusan investasi yang berakibat pada penurunan harga saham. Harga saham yang turun dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Penelitian yang diteliti oleh Annisa Pujiati dan Fatmi Hadiani menghasilkan bahwa inflasi memiliki dampak negatif yang tidak signifikan pada nilai perusahaan subsektor

⁴ Yayan Hendayana and Nopita Riyanti, 'Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Likuiditas, Dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan', *Kinerja*, 2.01 (2020), 36–48.

properti dan real estat yang mana apabila terjadi kenaikan inflasi maka tidak serta merta dapat mempengaruhi penurunan dari nilai perusahaan.⁵ Sedangkan penelitian yang diteliti oleh Ungkap Rejeki Pasaribu, Nunung Nuryartono, dan Trias Andati menghasilkan bahwa Inflasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan subsektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI.⁶

Faktor internal perusahaan yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan adalah sistem pendanaan perusahaan. Keputusan pendanaan yang dilakukan oleh manajer perusahaan disebut dengan struktur modal. Brigham dan Houston menyatakan bahwa kebijakan struktur modal melibatkan pertimbangan antara risiko dan tingkat pengembalian menggunakan lebih banyak hutang berarti memperbesar risiko yang ditanggung pemegang saham, menggunakan lebih banyak hutang juga memperbesar tingkat pengembalian yang diharapkan.⁷ Dalam penelitian yang diteliti oleh Nawang Sari Wijaya dan Ika Rosyada Fitriati menunjukkan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai

⁵ Annisa Pujiati and Fatmi Hadiani, 'Analisis Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Inflasi Dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan', *Journal of Applied Islamic Economics and Finance*, 1.1 (2020), 160–70.

⁶ Ungkap Rejeki Pasaribu, Nunung Nuryartono, and Trias Andati, 'Pengaruh Faktor Internal Dan Eksternal Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan', *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen*, 5.3 (2019), 441–54 <<https://doi.org/10.17358/jabm.5.3.441>>.

⁷ Bagus Tri Prasetya and Nadia Asandimitra, 'Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Growthopportunity, Likuiditas, Struktur Aset, Resiko Bisnis Dan Non Debt Tax Shield Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Sub-Sektor Barang Konsumsi', *Jurnal Ilmu Manajemen (JIM)*, 2.4 (2014).

perusahaan subsektor properti dan real estat.⁸ Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Reni Dahar, Nino Sri Purnama Yanti, dan Fitria Rahmi menghasilkan bahwa struktur modal memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan subsektor properti dan real estat.⁹

Para investor selain melihat pendanaan perusahaan juga melihat besar maupun kecilnya perusahaan yang dapat dilihat berdasarkan ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan yang dimaksud dilihat dari besarnya ekuitas, penjualan maupun total aktiva perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran perusahaan maka semakin mudah perusahaan memperoleh sumber pendanaan yang dapat dimanfaatkan untuk mencapai tujuan perusahaan. Hal ini dapat mengubah pandangan investor kepada perusahaan karena investor menganggap sebagai prospek peluang yang baik pada perusahaan tersebut. Hal inilah yang dapat menarik minat investor untuk menanamkan modalnya. Namun, di sisi lain akan menimbulkan hutang yang banyak karena risiko perusahaan dalam memenuhi tanggung jawabnya sangat kecil. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Alfia Nur Isnaini, Siti Nurlaela, dan Kartika Hendra Titisari memperlihatkan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan subsektor

⁸ Nawang Sari Wijaya and Ika Rosyada Fitriati, 'Pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan', *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan*, 4.12 (2022), 5606–16.

⁹ Reni Dahar and others, 'Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan Dan Return on Equity Terhadap Nilai Perusahaan Property and Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia', *Jurnal Ekonomi & Bisnis Dharma Andalas*, 21.1 (2019), 121–32.

properti dan real estat.¹⁰ Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh I Nyoman Agus Suwardika dan I Ketut Mustanda menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.¹¹

Untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba maka diperlukan profitabilitas. Rasio profitabilitas dapat dilakukan menggunakan perbandingan antara berbagai komponen salah satunya perbandingan antara laba bersih dengan modal yang hasilnya berbentuk persentase. Jenis profitabilitas ini menggunakan ROE (*Return on Equity*). Rasio ini penting bagi pihak pemegang saham untuk mengetahui efektivitas dan efisiensi pengelolaan modal sendiri yang dilakukan oleh pihak manajemen perusahaan. Dimana semakin tinggi rasio ini berarti semakin efisien penggunaan modal yang dilakukan oleh manajemen perusahaan.¹² Semakin tinggi ROE, semakin baik pula perusahaan menciptakan laba dan nilai bagi investornya. Berdasarkan penelitian yang diteliti oleh Litausi'il Rizqi dan Muhadjir Anwar memperlihatkan bahwa profitabilitas mempengaruhi nilai perusahaan secara positif dan signifikan.¹³ Sedangkan dalam penelitian yang diteliti oleh Rara Sukma Palupi dan Susanto

¹⁰ Alfia Nur Isnaini, Siti Nurlaela, and Kartika Hendra Titisari, 'Struktur Modal , Profitabilitas , Likuiditas , Ukuran Perusahaan Dan Nilai Perusahaan', *Jurnal Penelitian Ekonomi Dan Akuntansi (JPENSI)*, 5.3 (2020), 226–38.

¹¹ I Nyoman Agus Suwardika and I Ketut Mustanda, 'Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti', *Manajemen Unud*, 6.3 (2017).

¹² I Made Sudana, "Manajemen Perusahaan Edisi 2", (Jakarta: Erlangga, 2015), hlm.25.

¹³ Litausiil Rizqi and Muhadjir Anwar, 'Analisis Nilai Perusahaan Property Dan Real Estate Bursa Efek Indonesia', *E-Bisnis : Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 14.2 (2021), 30–39.

Hendiarto menunjukkan bahwa profitabilitas tidak mempengaruhi nilai perusahaan.¹⁴

Berdasarkan pemaparan diatas, peneliti memilih judul penelitian yaitu **“Pengaruh Inflasi, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021”**. Hal ini untuk menemukan bagaimana pengaruh Inflasi, Struktur Modal (DER), Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas (ROE) terhadap nilai perusahaan untuk mengetahui kondisi perusahaan sebenarnya baik digunakan oleh investor untuk mempertimbangkan penanaman modalnya dan pihak bersangkutan lainnya. Dimana perusahaan yang dipilih merupakan perusahaan sektor properti dan real estat yang pastinya telah terdaftar di BEI pada selang tahun 2017-2021.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan, maka untuk dapat mengidentifikasi peristiwa yang dipermasalahkan yang timbul guna dapat dijadikan acuan penelitian agar penelitian ini memiliki arah yang pasti. Identifikasi masalahnya terletak pada pengaruh yang timbul terhadap nilai perusahaan khususnya perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dimana nilai perusahaan merupakan tolak ukur yang dapat digunakan oleh pihak luar untuk menilai kondisi perusahaan tersebut.

¹⁴ Rara Sukma Palupi and Susanto Hendiarto, ‘Kebijakan Hutang , Profitabilitas Dan Kebijakan Dividen Pada Nilai Perusahaan Properti & Real Estate’, *Jurnal Ecodemica*, 2.2 (2018).

Sehingga perlu diketahui apa saja faktor-faktor yang menimbulkan pengaruh terhadap nilai perusahaan. Dimana faktor-faktor yang diduga mempengaruhi adalah inflasi, struktur modal, ukuran perusahaan dan profitabilitas.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah mencakup:

1. Bagaimana pengaruh inflasi, struktur modal, ukuran perusahaan dan profitabilitas secara simultan terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
2. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
3. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
4. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?
5. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan bab bagian rumusan masalah diatas, penelitian dilakukan dengan tujuan untuk menemukan informasi antara lain:

1. Untuk mengetahui pengaruh inflasi, struktur modal, ukuran perusahaan dan profitabilitas secara simultan terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
2. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
4. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.
5. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan ini adalah diharapkan bermanfaat baik berupa dijadikan sebagai pijakan dalam pengembangan ilmu pengetahuan sehingga menambah kajian dalam bidang yang serupa.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Manfaat secara praktis yang didapatkan dari hasil penelitian yang dilakukan, peneliti berharap agar dapat memberikan informasi berupa nilai perusahaan kepada perusahaan sehingga perusahaan dapat mengidentifikasi sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan baik sekarang maupun masa yang akan datang yang berkaitan dengan nilai perusahaan.

b. Bagi Akademik

Diharapkan hasil yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan memberikan manfaat berupa dapat dijadikan sebagai literatur baik itu oleh mahasiswa maupun pihak-pihak yang membutuhkan.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Peneliti berharap hasil penelitian yang dilakukan bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan guna sebagai bahan rujukan untuk penelitian yang akan datang atau selanjutnya.

F. Ruang Lingkup dan Keterbatasan

1. Ruang Lingkup

Ruang lingkup digunakan sebagai subjek penelitian yang mencakup hal berupa perusahaan properti dan real estat yang telah terdaftar di BEI tahun 2017-2021.

2. Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini memiliki batas yang disebut keterbatasan penelitian agar peneliti lebih fokus kepada tujuannya sehingga lebih efektif, efisien dan lebih spesifik. Dengan adanya batasan tersebut maka dapat memudahkan dalam melakukan penelitian. Penelitian ini memiliki batas dimana penelitian dilakukan terhadap 25 perusahaan properti dan real estat yang terdaftar dalam BEI. Dengan membahas pengaruh inflasi, struktur modal, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada tahun 2017-2021.

G. Penegasan Istilah

1. Definisi Konseptual

a. Nilai Perusahaan

Menurut Kadek dan Suardhika, bahwa nilai perusahaan merupakan poin yang berasal dari pemberi investasi untuk mengetahui informasi tentang kondisi perusahaan dalam mengelola sumber dayanya.¹⁵ Hal ini termasuk kedalam salah satu faktor penting yang sangat berguna bagi para investor sebelum menginvestasikan dananya didalam perusahaan. Dimana investor tertarik dengan seberapa besar *return* yang diperoleh dari investasi di perusahaan tersebut.

¹⁵ Wastam Wahyu Hidayat, 'Pengaruh Ukuran Perusahaan, Return on Equity Dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Di Indonesia', *Fakultas Ekonomi*, 21.1 (2019), 67–75.

b. Inflasi

Inflasi diartikan sebagai meningkatnya harga-harga secara umum dan terus menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak dapat disebut inflasi kecuali bila kenaikan itu meluas (atau mengakibatkan kenaikan harga) pada barang lainnya (Bank Indonesia). Menurut Hamilton bahwa inflasi telah banyak digambarkan sebagai situasi ekonomi saat peningkatan pasokan uang "lebih cepat" daripada produksi barang dan jasa dalam perekonomian yang sama.¹⁶

c. Struktur Modal

Menurut Brigham F. dan Houston, bahwa struktur modal merupakan hal penting dalam perusahaan untuk mengetahui kondisi baik buruknya perusahaan terhadap posisi keuangannya terutama sistem pendanaannya. Struktur modal (*capital structure*) merupakan kombinasi hutang dan ekuitas dalam struktur keuangan jangka panjang perusahaan.¹⁷¹⁸

d. Ukuran Perusahaan

Menurut Nyomat et al. ukuran perusahaan didefinisikan sebagai suatu skala yang memperlihatkan besaran aset yang dimiliki oleh

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Dedi Irawan and Kusuma Nurhadi, 'Pengaruh Struktur Modal, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan', *Jurnal Aktual STIE Trisna Negara*, 17.1 (2016), 66–81.

¹⁸ Dedi Irawan dan Kusuma Nurhadi, "Pengaruh Struktur Modal, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan", *Jurnal Aktual STIE Trisna Negara*, Vol.17 No.1 (2016).

perusahaan. Dimana dengan adanya peningkatan besar ukuran perusahaan yang dimiliki maka semakin mudah dalam menjalankan operasionalnya.¹⁹

e. Profitabilitas

Pengertian profitabilitas adalah suatu rasio pengukur kemampuan yang dilakukan suatu perusahaan dalam mengelola modal perusahaan sehingga mengetahui tingkat keuntungan yang didapatkan pada waktu tertentu.²⁰

2. Definisi Operasional

Dalam penelitian yang dilakukan ini, definisi operasional yang dimaksud adalah bagaimana pengaruh inflasi, struktur modal, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI pada tahun 2017-2021.

H. Sistematika Skripsi

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab pendahuluan berisi tentang gambaran umum peneliti mengambil penelitian tersebut yang mencakup hal berupa latar belakangnya suatu permasalahan yang diambil, identifikasi

¹⁹ Zahra Ramdhonah, Ikin Solikin, and Maya Sari, 'Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2017)', *Jurnal Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 7.1 (2019), 67–82.

²⁰ Poerningrum Sekar Wardhani dan Ismunawan, 'Impact Pandemi Covid-19 Terhadap Rentabilitas Bank', *Jurnal Binis Dan Akuntansi*, 23.1 (2021), 165–78.

masalah, tujuan, kegunaan ruang lingkup bahkan memuat keterbatasan penelitian tersebut.

BAB II : Landasan Teori

Yang terdapat dalam bagian penelitian adalah berisi teori yang berguna sebagai landasan dalam melakukan penelitian. Teori tersebut membahas tentang variabel maupun sub variabel yang digunakan dalam penelitian beserta informasi tentang hasil penelitian yang terdapat pada penelitian terdahulu.

BAB III : Metode Penelitian

Yang terdapat dalam bagian ini merupakan bagian yang berisi tentang cara yang digunakan untuk mendapatkan data yang valid sehingga dapat memecahkan permasalahan dalam penelitian. Baik itu pendekatan dan jenis penelitian yang dilakukan serta terdapat juga populasi, sampling dan sampel yang digunakan. Terdapat pula cara yang digunakan dalam menentukan sumber, pengukuran, teknik dan instrumen dalam penelitian.

BAB IV : Hasil Penelitian

Pada bab keempat adalah bagian yang berisi tentang temuan yang didapatkan dalam penelitian berdasarkan permasalahan yang didapatkan guna dapat menjawab permasalahan penelitian tersebut.

BAB V : Pembahasan

Pada bab kelima membahas lebih lanjut tentang hasil yang didapatkan dari penelitian mengenai pengaruh inflasi, struktur modal, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estat.

BAB VI : Penutup

Yang terdapat dalam bagian ini merupakan bab bagian terakhir yang memuat kesimpulan dari keseluruhan isi skripsi beserta saran yang didapatkan dalam penelitian yang telah dilakukan.

Bagian terakhir penelitian ini terdiri dari bagian yaitu daftar rujukan yang dibuat sebagai referensi, lampiran-lampiran yang digunakan, surat pernyataan tentang keasliannya skripsi dan daftar riwayat hidup.