

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perusahaan didirikan pada dasarnya memiliki tujuan yang jelas. Tujuan utama Salah satu tujuan perusahaan yakni memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui maksimisasi nilai perusahaan. Tujuan memaksimumkan kemakmuran pemegang saham dapat ditempuh dengan memaksimumkan nilai sekarang atau present value semua keuntungan pemegang saham yang diharapkan akan diperoleh di masa depan. Nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang stabil, yang dalam jangka panjang mengalami kenaikan, semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan (Sudana, 2009:41).

Perkembangan sektor properti di Indonesia saat ini sedang menunjukkan tanda-tanda positif. Sektor properti Indonesia telah bangkit kembali setelah sekian lama mengalami keterpurukkan akibat krisis ekonomi.

Tabel 1.1
Laba Sektor Properti di BEI
Tahun 2015-2017

Tahun	Laba Bersih	Rata-Rata	Naik/Turun	%
2015	16.268.145	492.974	-	-
2016	14.168.964	429.363	(63.612)	(12,90)
2017	17.124.516	518.925	89.562	20,86

Sumber : Data sekunder yang diolah, 2019.

Dari tabel di atas dapat terlihat perolehan laba bersih perusahaan Sector property di Bursa Efek Indonesia periode penelitian mengalami perkembangan yang fluktuatif dengan tahun 2016 mengalami penurunan hingga 12,90% namun di tahun 2017 mampu meningkat 20,86%.

Tabel 1.2
Pajak Sektor Properti di BEI
Tahun 2015-2017

Tahun	Pajak	Rata-Rata	Naik/Turun	%
2015	1.078.330	32.586	-	-
2016	386.545	11.713	(20.872)	(64,05)
2017	820.633	24.868	13.154	112,30

Sumber : Data sekunder yang diolah, 2019

Pajak pada perusahaan sektor property di Bursa Efek Indonesia periode penelitian mengalami perkembangan yang fluktuatif dengan tahun 2016 mengalami penurunan hingga 64,05% namun di tahun 2017 mampu meningkat 112,30%.

Pesatnya pembangunan dan penjualan properti di Indonesia menjadikan pasar Indonesia menarik sebagai tempat berkembangnya bisnis properti. Banyaknya pembangunan yang ada menimbulkan persaingan yang ketat diantara mereka dan berdampak kepada persaingan harga sehingga berakibat pada tipisnya margin keuntungan. Para pelaku industri ini harus tetap mewaspadaai adanya factor-faktor yang mempengaruhi perkembangan industri properti dan real estat ini, misalnya inflasi dan suku bunga Bank Indonesia.

Inflasi merupakan suatu keadaan dimana semua harga-harga mengalami kenaikan secara umum. Setiap negara pasti pernah mengalami inflasi. Indonesia pernah mengalami Inflasi yang cukup tinggi pada tahun 1997 lalu, yang berakibat sangat buruk terhadap perekonomian masyarakat. Dalam keadaan seperti ini akan mengurangi nilai uang terhadap suatu barang (Hamidah, dkk, 2015:397)

Tingginya tingkat inflasi akan menurunkan nilai kekayaan dalam bentuk uang dan akan menurunkan nilai beli masyarakat. Inflasi ini dapat diartikan sebagai kecenderungan dari harga yang berlaku untuk naik secara umum dan berlangsung secara terus menerus dalam kurun waktu yang relatif cukup lama. Inflasi ini dapat disebabkan oleh beberapa factor antara lain semakin kuatnya keinginan masyarakat akan suatu permintaan atas suatu barang tertentu, karena meningkatnya biaya produksi suatu barang atau karena meningkatnya suku bunga bank. Ketika semua harga mengalami kenaikan secara terus menerus dan dalam waktu yang cukup lama maka akan terjadi inflasi. Kenaikan harga ini berlaku juga terhadap harga bahan bangunan yang tentu saja akan berdampak terhadap naiknya harga properti di pasar. Meskipun terjadi kenaikan harga jual *property* namun hal ini belum tentu diiringi dengan meningkatnya daya beli masyarakat akan *property* (Hamidah, dkk, 2015:398).

Size total aktiva, jumlah penjualan, rata-rata penjualan. Ukuran perusahaan menunjukkan seberapa besar perusahaan dilihat dari total aset yang dimiliki. Ukuran sebuah perusahaan merupakan salah satu tolak ukur seorang investor. Atawarman (2011:98), *Size* adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar atau kecilnya suatu perusahaan. *Size* dapat diklasifikasikan dengan berbagai cara antara lain dengan ukuran pendapatan, jumlah karyawan, *log size*, *total asset*, dan total modal.

Faktor lain yang menentukan nilai perusahaan adalah *Return on equity* (ROE) Kasmir (2014:41), *Return on equity* dimaksudkan untuk mengukur seberapa banyak keuntungan yang menjadi hak pemilik modal sendiri. Adanya pertumbuhan ROE menunjukkan prospek perusahaan yang semakin baik berarti adanya potensi peningkatan keuntungan yang diperoleh perusahaan. Faktor lain yang dapat menentukan nilai perusahaan adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan karena semakin besar ukuran atau skala

perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal.

Indonesia masih memiliki peluang besar yang dapat dimanfaatkan oleh pengembang dan pelaku industri properti lainnya. Selama tingkat populasi tinggi dan ekonomi tumbuh yang mendorong meningkatnya pendapatan perkapita, selama itu pula pasar properti akan terus tumbuh. Sementara jika tingkat suku bunga meningkat maka akan mempengaruhi industri ini juga terutama didalam masalah perkreditan. Karena saat ini sangatlah banyak masyarakat yang melakukan pembelian properti atau gedung dengan cara non tunai atau kredit. Dengan naiknya suku bunga BI maka suku bunga di Bank umum juga akan naik sehingga besar kemungkinannya suku bunga kredit meningkat (Hamidah, dkk 2015:394).

Permasalahan yang terjadi saat ini ketika terjadi inflasi maka masyarakat atau investor cenderung menahan keinginannya untuk membeli saham properti. Imbasnya adalah nilai perusahaan akan mengalami penurunan, yang diakibatkan karena berkurangnya permintaan akan saham dari para investor yang tidak percaya terhadap tingkat likuiditas perusahaan, yang mana menurut mereka akan jauh lebih baik jika dana yang mereka miliki untuk kegiatan investasi lain yang lebih menguntungkan (Mardiyanti, 2015:395). Belum seluruh perusahaan mempunyai kemampuan menghasilkan laba dimana *Return On Equity* (ROE) merupakan salah satu cara untuk menghitung efisiensi perusahaan dengan membandingkan antara laba yang tersedia bagi pemilik modal sendiri dengan jumlah modal sendiri yang menghasilkan laba tersebut.

Beberapa perbedaan penelitian terdahulu (*gap riset*) diantaranya adalah pada penelitian yang dilakukan oleh William (2016) menunjukkan bahwa meskipun tingkat inflasi positif tidak signifikan mempengaruhi nilai perusahaan. Berbeda hasil

penelitian Hamidah, Hartini, dan Mardiyati (2015) menunjukkan bahwa Inflasi berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap Nilai perusahaan.

Saputra dan Fachrurrozie (2017) menyatakan bahwa size berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun berbeda penelitian yang dilakukan oleh Languju, Mangantar, Tasik (2015) menyatakan bahwa *Size* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Hamidah, Hartini, Mardiyati (2015) menyatakan ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai perusahaan. Berbeda dengan Languju, Mangantar, Tasik (2015) *return on equity* yang berpengaruh namun tidak terhadap nilai perusahaan.

Uraian latar belakang di atas melatar belakangi peneliti mengambil judul **Inflasi, Size, dan Return On Equity (ROE) terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang Terdaftar di BEI Periode 2015-2018.**

1.2. Ruang Lingkup

1.2.1. Variabel dependen penelitian ini adalah *Market to Book Ratio*

1.2.2. Variabel independen yang mempengaruhi nilai perusahaan dibatasi pada inflasi, *size*, dan *return on equity* (ROE).

1.2.3. Obyek Penelitian pada penelitian pada Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang terdaftar di pada Bursa Efek Indonesia.

1.2.4. Periode penelitian selama tahun 2015-2018.

1.3. Perumusan Masalah

Permasalahan pada Sektor Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia diantaranya terjadi penurunan laba bersih setelah pajak sebagai komponen

profitabilitas (ROE) perusahaan mencapai 12,90%. Permasalahan lainnya adalah ketika terjadi inflasi maka investor cenderung menahkn keinginannya untuk membeli saham. Semakin kecil ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin sulit untuk memperoleh sumber pendaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Berdasarkan permasalahan di atas maka timbul pertanyaan penelitian sebagai berikut:

- 1.3.1. Apakah inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018?
- 1.3.2. Apakah *Size* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018?
- 1.3.3. Apakah *Return on Equity* (ROE) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2018?
- 1.3.4. Apakah Inflasi, *Size*, dan *Return on Equity* (ROE) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018 secara berganda?

1.4. Tujuan Penelitian

- 1.4.1. Menguji pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018.

1.4.2. Menguji pengaruh *Size* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018.

1.4.3. Menguji pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018.

1.4.4. Menguji pengaruh Inflasi, *Size*, dan *Return on Equity* (ROE) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Non Manufaktur Sub Sektor Property yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2018 secara berganda.

1.5. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.5.1. Bagi Akademisi

Bagi akademisi Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi, informasi, dan wawasan teoritis khususnya tentang pengaruh inflasi, *size*, *Return On Equity* (ROE) terhadap nilai perusahaan.

1.5.2. Bagi Praktisi

Penelitian ini ini diharapkan dapat memberikan bukti empiris mengenai pengaruh terhadap nilai perusahaan