

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Nilai korporasi mencerminkan keberhasilan perusahaan dalam meningkatkan harga sahamnya, sehingga meningkatkan kesejahteraan pemegang sahamnya. Peningkatan harga saham yang lebih tinggi juga meningkatkan harga saham perusahaan. Tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilainya.

Nilai korporasi adalah nilai pasar dari bisnis yang sedang berjalan. Nilai korporasi yang dimaksimalkan juga meningkatkan nilai pemegang saham, seperti yang ditunjukkan oleh pengembalian modal yang tinggi bagi pemegang saham atau investor (Apriantini dkk., 2022).

Nilai korporasi mencerminkan kondisi perusahaan, yang sangat penting bagi pemegang saham. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin tinggi kesejahteraan pemegang saham dan nilai perusahaan. Bagi perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, kesejahteraan pemegang saham dapat dilihat dari harga saham perusahaan, yang mencerminkan keputusan investasi perusahaan, keputusan pembiayaan, dan kebijakan dividen (Hidayat, 2022).

Dalam pembangunan ekonomi nasional, sektor properti dan real estat memainkan peran penting sebagai indikator pertumbuhan dan stabilitas ekonomi. Sektor ini sangat dipengaruhi oleh perubahan kondisi ekonomi umum seperti suku bunga, nilai tukar, dan inflasi. Fluktuasi indikator ekonomi ini dapat memengaruhi pola investasi, biaya pinjaman, dan daya beli konsumen, yang pada gilirannya secara langsung berdampak pada nilai perusahaan. Suku bunga merupakan variabel penting yang memengaruhi aktivitas perusahaan, terutama perusahaan yang bergantung pada pembiayaan eksternal. Kenaikan suku bunga dapat menyebabkan biaya pinjaman yang lebih tinggi, sehingga mengurangi arus kas dan nilai perusahaan. Di sektor properti dan real estat, di mana proyek pengembangan biasanya dibiayai melalui utang jangka panjang, sensitivitas terhadap perubahan suku bunga sangat tinggi.

Nilai tukar juga memainkan peran penting dalam menentukan kinerja perusahaan, terutama perusahaan yang bertransaksi dalam mata uang asing. Depresiasi rupiah dapat meningkatkan beban keuangan perusahaan dengan kewajiban mata uang asing dan mengurangi nilainya. Hal ini menimbulkan tantangan khusus bagi perusahaan properti dan real estat yang terlibat dalam kolaborasi proyek asing atau pengadaan bahan baku dari luar negeri.

Lebih lanjut, inflasi yang tinggi akan mengurangi daya beli konsumen dan mengurangi minat masyarakat untuk membeli properti, terutama properti hunian. Akibatnya, penjualan menurun dan keuntungan perusahaan terpengaruh, yang pada gilirannya berdampak pada nilai perusahaan di mata investor dan pasar modal.

Di tengah pengaruh negatif variabel makroekonomi ini, profitabilitas perusahaan dapat bertindak sebagai variabel moderasi, memperkuat atau melemahkan pengaruh ketiga faktor tersebut terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas tinggi mencerminkan efisiensi operasional dan kemampuan untuk menghasilkan keuntungan, sehingga menanamkan kepercayaan investor bahkan dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil. Oleh karena itu, perusahaan dengan profitabilitas tinggi mungkin lebih mampu mempertahankan nilai perusahaannya daripada perusahaan dengan profitabilitas rendah. Periode 2020–2024 merupakan fokus utama studi ini karena mencakup fase pemulihan ekonomi pasca-COVID-19, fluktuasi suku bunga global akibat kebijakan moneter negara-negara maju, dan volatilitas nilai tukar dan inflasi yang relatif

tinggi. Dinamika ini memberikan latar belakang yang relevan untuk mengevaluasi bagaimana faktor makroekonomi dan karakteristik internal perusahaan memengaruhi nilai perusahaan, khususnya di sektor properti dan real estat, yang sangat rentan terhadap perubahan lingkungan ekonomi. Berikut adalah ringkasan perkembangan nilai perusahaan untuk periode 2020–2024:

Tabel 1. Perkembangan Nilai Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024

No	Kode Perusahaan	Nilai Perusahaan				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	BSDE	0,88	0,67	0,57	0,62	0,48
2	CTRA	1,29	1,06	0,94	0,82	0,83
3	JRPT	1,09	0,90	0,79	1,04	1,01

Sumber : Idx.co.id, 2025

Data pada Tabel 1 menunjukkan bahwa nilai pasar berbagai emiten properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia mengalami fluktuasi dari tahun 2020 hingga 2024. Misalnya, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mengalami penurunan nilai bisnis dari 0,88 pada tahun 2020 menjadi 0,48 pada tahun 2024. Fluktuasi serupa diamati pada PT Ciputra Development Tbk (CTRA), yang menurun dari 1,29 menjadi 0,83, dan PT Jakarta Realty Properti Tbk (JRPT), yang meskipun mengalami peningkatan pada tahun 2023, sebagian besar menunjukkan tren negatif dari 1,09 menjadi 1,01. Variasi nilai perusahaan terkait erat dengan dinamika makroekonomi yang terjadi selama periode ini. Suku bunga yang berubah-ubah memengaruhi biaya pinjaman dan investasi di sektor real estat. Volatilitas nilai tukar memengaruhi biaya yang terkait dengan impor bahan bangunan dan antisipasi investor internasional. Secara bersamaan, inflasi berdampak pada daya beli individu dan permintaan barang-barang real estat. Sebaliknya, profitabilitas perusahaan dapat secara signifikan memoderasi dampak variabel makroekonomi terhadap nilai perusahaan sebagai faktor internal. Perusahaan yang menunjukkan profitabilitas tinggi umumnya menunjukkan ketahanan yang lebih besar terhadap kondisi ekonomi eksternal dan dapat mempertahankan kepercayaan investor. Studi ini sangat penting untuk meneliti dampak suku bunga, nilai tukar, dan inflasi terhadap nilai perusahaan, serta bagaimana profitabilitas dapat meningkatkan atau mengurangi efek ini pada perusahaan properti dan real estat di Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.

1.2 Tinjauan Pustaka

1.2.1. Nilai Perusahaan

Valuasi suatu perusahaan mencerminkan penilaian investor terhadap entitas korporasi berdasarkan kinerjanya. Angka ini sering kali mewakili nilai aset perusahaan. Reputasi perusahaan yang menguntungkan sering kali berasal dari kinerja yang unggul di berbagai bidang, terutama yang berkaitan dengan asetnya (Widyantari dan Yadnya 2017). Penilaian suatu perusahaan seringkali dikaitkan dengan harga sahamnya, di mana harga saham yang tinggi menandakan nilai perusahaan yang lebih tinggi, dan sebaliknya. Harga saham mengacu pada nilai di mana saham diperdagangkan di pasar. Seiring dengan kenaikan harga saham, keuntungan yang diperoleh investor juga meningkat. Ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan

meningkat sesuai dengan tujuannya: untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham. (Pujiati & Hadiani, 2020).

1.2.2 Suku Bunga

Tingkat bunga menunjukkan nilai atau pengembalian yang diperoleh investor dari penggunaan modal investasi, yang ditentukan melalui analisis ekonomi selama jangka waktu tertentu. Ketika tingkat bunga naik, bank umumnya meningkatkan bunga yang ditawarkan kepada konsumen yang menyimpan uang di rekening tabungan. Rekening tabungan lebih menarik bagi investor karena potensi pengembalian yang lebih baik dengan risiko yang lebih rendah dibandingkan dengan investasi pasar saham (Chandra dan Defia 2018). Fungsi tingkat bunga adalah untuk menghasilkan keuntungan atas jumlah pokok yang dipinjamkan kepada entitas lain, dengan mempertimbangkan nilai temporal dan ekonomi. Jumlah keuntungan ditentukan oleh suku bunga saat ini (Rafikasari 2021).

1.2.3 Nilai Tukar

Kurs konversi didefinisikan sebagai jumlah mata uang domestik yang dibutuhkan, khususnya jumlah rupiah yang diperlukan untuk memperoleh satu unit mata uang asing (Sukirno, 2016). Di Indonesia, kurs konversi menunjukkan nilai di mana rupiah (IDR) diperdagangkan dengan mata uang asing (Firdaus dkk., 2017).

Depresiasi rupiah yang substansial terhadap dolar dapat menimbulkan kekhawatiran dan kehati-hatian di kalangan investor, karena dapat mengindikasikan ketidakstabilan ekonomi internal, ancaman inflasi, atau ketidakpastian lain dalam lanskap ekonomi. Akibatnya, memastikan stabilitas kurs konversi merupakan perhatian utama bagi otoritas ekonomi suatu negara (Pasaribu, Nunung Nuryartono, dan Andati 2017). Fluktuasi kurs konversi dapat sangat memengaruhi perdagangan luar negeri, investasi, inflasi, dan pertumbuhan ekonomi suatu negara. Oleh karena itu, pengawasan dan pemeriksaan nilai tukar sangat penting bagi pelaku pasar, investor, dan pemerintah (Pertiwi dan Hidayat 2020).

1.2.4 Inflasi

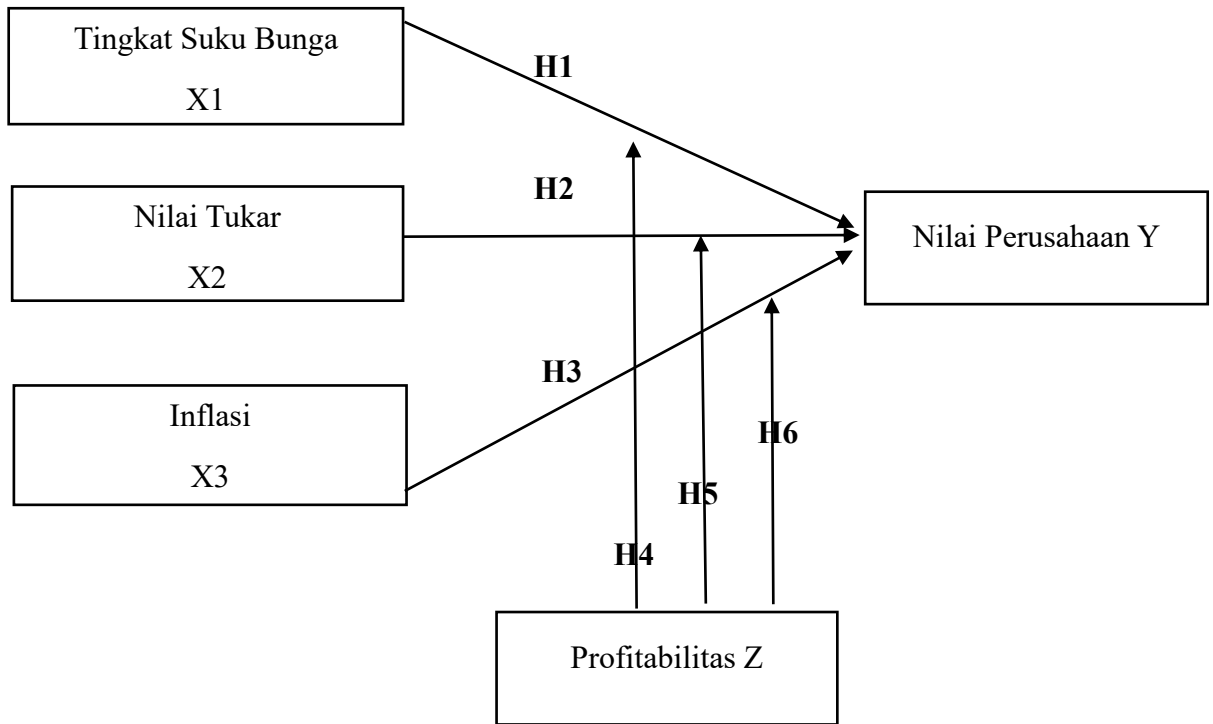
Inflasi adalah fenomena yang mengakibatkan kenaikan harga barang. Meningkatnya tingkat inflasi memberikan dampak yang luas. Kenaikan ini berdampak buruk pada kondisi pasar modal dengan meningkatkan biaya produksi perusahaan, sehingga mengurangi profitabilitasnya, yang pada akhirnya memberikan sinyal negatif kepada investor pasar saham (Nurhayati dan Agustina 2020). Inflasi memengaruhi harga barang di pasar, yang merupakan kebutuhan pokok sehari-hari. Tingkat inflasi harus diatur agar tetap berada dalam batas yang dapat diterima untuk mencegah ketidakstabilan ekonomi (Mulyani 2020).

1.2.5 Profitabilitas

Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan melalui pengelolaan *asset*, dalam kaitannya dengan penjualan, total aset, dan ekuitas. Korelasi antara profitabilitas dan nilai perusahaan adalah peningkatan profitabilitas meningkatkan efisiensi penghasilan laba, sehingga meningkatkan nilai perusahaan dan mengoptimalkan kekayaan pemegang saham.

Laba operasional sangat penting untuk memastikan kelangsungan hidup perusahaan di masa depan. Keberadaan laba yang konsisten dan memadai memungkinkan organisasi untuk memperluas operasinya, melunasi hutang, mendistribusikan dividen kepada pemegang saham, dan menginvestasikan kembali pendapatan untuk pertumbuhan lebih lanjut. Akibatnya, profitabilitas merupakan perhatian utama dalam manajemen perusahaan untuk menjamin stabilitas keuangan dan keberlanjutan organisasi (Fikri dan Manda 2021).

1.3.Kerangka Konseptual



Gambar 1.Kerangka Konseptual

1.4.Hipotesis Penelitian

Berdasarkan Kerangka Konseptual yang telah disebutkan di atas, hipotesis yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H1: Suku bunga memengaruhi valuasi perusahaan di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.

H2: Kurs memengaruhi valuasi perusahaan di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.

H3: Inflasi memengaruhi valuasi perusahaan di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.

H4: Suku bunga memengaruhi nilai perusahaan, dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi, di industri properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.

H5: Pengaruh suku bunga terhadap nilai perusahaan, dengan profitabilitas sebagai elemen moderasi, di industri real estat untuk perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2020 hingga 2024.

H6: Inflasi suku bunga secara signifikan memengaruhi nilai perusahaan, dengan profitabilitas sebagai variabel moderasi. berperan sebagai pengaruh moderasi, di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk periode 2020-2024.