

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap perusahaan pastilah memiliki tujuan baik itu tujuan jangka panjang maupun jangka pendek. Tujuan jangka pendek dari suatu perusahaan tidak lain adalah memperoleh laba yang maksimal dengan memanfaatkan sumber daya yang ada, sementara tujuan jangka panjang suatu perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan dan meningkatkan kemakmuran pemegang sahamnya. Nilai perusahaan dapat dilihat dari nilai jual sahamnya. Semakin tinggi nilai jual sahamnya maka nilai perusahaanpun akan tinggi. Semakin tinggi nilai perusahaan maka akan semakin terjamin kesejahteraan dan kemakmuran dari para pemegang sahamnya. Dan semakin banyak pula investor yang akan bersedia menginvestasikan uangnya di perusahaan tersebut. Akan tetapi untuk meningkatkan nilai perusahaan tentu akan banyak menemui kendala baik itu dari luar perusahaan maupun dari dalam perusahaan itu sendiri.

Salah satu jenis industri yang sedang mengalami perkembangan yang cukup baik saat ini adalah industri sektor properti dan real estat. Saat ini banyak daerah yang sedang melakukan pembangunan terutama di kota – kota besar hampir diseluruh Indonesia. Asosiasi Real Estat Broker Indonesia (Arebi) memperkirakan bahwa nilai pasar properti di Indonesia pada tahun 2015 akan naik 30% - 40% dari tahun

sebelumnya yakni sekitar Rp 220 triliun. Dari jumlah tersebut, 70% diantaranya berasal dari penjualan properti di pasar sekunder.¹

Dalam properti, seringkali istilah *real estate* disamaartikan dengan *real property*. Padahal, kedua istilah tersebut memiliki arti yang berbeda.

Real estate berasal dari Bahasa Inggris yang asal katanya berasal dari bahasa Spanyol. *REAL* atau *ROYAL* yang artinya Kerajaan. *REAL ESTATE* adalah sebagai suatu kawasan tanah yang dikuasai oleh raja, bangsawan dan *landlord* yaitu tuan tanah pada abad pertengahan, atau singkatnya property milik kerajaan.²

Real estate yang telah diindonesiakan menjadi real estat didefinisikan sebagai “*land and all improvement made both on and to land*” atau tanah dengan segala perbaikan dan perkembangannya. Perbaikan yang dimaksudkan adalah semua buatan manusia yang dilekatkan pada tanah. Sehingga, real estat bisa diartikan sebagai tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya (berupa bangunan) serta yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, jalan, saluran, dan lain-lain yang berada di luar bangunan).³

Properti berasal dari kata aslinya dalam Bahasa Inggris yang arti sebenarnya adalah hak dan kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan di atasnya.⁴

Di sisi lain, *real property* didefinisikan sebagai “*the interest, benefits, and rights inherent in the ownership of real estate*”. Dengan kata lain, *real property* adalah kepentingan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah, bangunan, dan perbaikan yang menyatu terhadapnya. Jadi, *real property* adalah istilah yang

¹www.worldpropertychannel.com, 22 Juni 2013, 15.26 Wib

²Robert T Kiyosakidan Sharon L. Lechter, *The Cash Flow Quadrant*, Jakarta: Gramedia, 2001, hal 146

³Panangian Simanungkalit, *Menjadi Kaya Melalui Property*, Jakarta: Gramedia, 2014, hal 17

⁴John M Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Jakarta: Gramedia, 2008, hal 452

menyangkut hubungan hukum antara obyek (real estat) dengan subyek. Sedangkan istilah *real estate* hanya menyangkut obyek itu sendiri (tanah dan bangunan).⁵

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 pada tahun 1997. Seiring dengan terbitnya harapan baru untuk melakukan perbaikan pemerintah yang baru, maka bermunculanlah perusahaan – perusahaan properti di Indonesia. Baik itu perusahaan yang sudah lama berdiri maupun perusahaan yang baru memulai bisnis disektor ini. Maraknya persaingan antara perusahaan properti dan real estat sangatlah jelas terlihat di ibukota Indonesia yaitu Jakarta. Banyak pembangunan – pembangunan dilakukan seperti apartemen, kondominium, perumahan, perkantoran dan lain sebagainya. Berikut ini adalah tabel dari nilai kapitalisasi proyek properti nasional tahun 2010 – 2014 dan prediksi tahun 2015. Dari tabel I.1 ini dapat terlihat bahwa ada peningkatan pembangunan proyek properti setiap tahunnya. Dan dari data tabel I.1 ini dapat dilihat bahwa proyek perumahan nasional yang paling banyak dilakukan yaitu tercatat sebanyak 331.102,78 dan diikuti oleh proyek ruko atau rukan di tempat kedua sebanyak 128.041,99. Sementara jumlah proyek yang tidak terlalu banyak adalah proyek pusat perbelanjaan daerah yaitu sebanyak 32.530,00. Proyek pusat perbelanjaan daerah ini menurun sejak tahun 2010. Namun proyek pusat perbelanjaan Jabotabek meningkat pada tahun 2013 menjadi 10.500 dari tahun sebelumnya yang hanya sebanyak 8000 proyek.

⁵Anto Erawan, antoerawan@rumah.com, 25 Feb 2013, 17:40 wib

Tabel I.1

Nilai Kapitalisasi Proyek Properti Nasional Tahun 2010 – 2014 dan prediksi 2015
(Rp.Miliar)

No	Nama Proyek	Gross Building Area (GBA) m ²	Th 2010	Th 2011	Th 2012	Th 2013	Th 2014	Th 2015	Nilai Kapitalisasi (Rp)
1	Pusat perbelanjaan jabotabek	990.000	4.300	6.000	8.000	10.500	6.700	3.500	39.600,00
2	Pusat perbelanjaan Daerah	1.084.333	9.864	9.166	4.500	3.500	3.000	2.500	32.530,00
3	Apartemen Jabotabek	3.437.647	9.130	9.114	7.826	5.781	5.200	4.200	41.251,26
4	Apartemen Daerah	1.949.675	3.301	2.715	4.281	4.500	3.200	1.500	19.496,75
5	Perkantoran jabotabek	3.167.857	9.200	10.000	8.158	6.500	6.000	4.500	44.350,00
6	Hotel (Nasional)	1.262.827	6.535	6.434	6.002	5.500	5.000	2.100	31.570,67
7	Perumahan (Nasional)	110.367.593	32.640	49.985	56.871	43.751	67.177	60.679	331.102,78
8	Ruko/Rukan (nasional)	21.340.332	14.403	19.994	19.905	22.313	20.871	24.272	128.041,99
	Kapitalisasi Proyek Properti Nasional (Rp.Milyar)		89.658	113.407	116.136	122.345	123.148	103.250	667.944

Sumber: www.bi.go.id dan www.bps.go.id

Indonesia tercatat telah memimpin Asia Tenggara (ASEAN) dalam daftar negara dengan pertumbuhan properti hunian tertinggi sepanjang tahun 2013. Dalam daftar *Global House Price Index* keluaran Knight Frank, Indonesia tercatat mengalami pertumbuhan harga rumah tahunan yaitu sebesar 11,5 % pada kuartal keempat tahun 2013 dari periode yang sama tahun sebelumnya. Posisi Indonesia ini jauh di atas Malaysia yang hanya sebesar 10,1 % dan di atas Singapura yang

sebesar 1,9 %. Dan secara global, dari 56 negara yang disurvei Indonesia berada di posisi ketujuh. Diikuti Kolombia, Amerika Serikat dan Polandia.⁶

Tabel I.2

Pertumbuhan Properti Hunian di beberapa Negara tahun 2013

No.	Nama Negara	Pertumbuhan (%)
1	Dubai	34,8
2	Ukraina	26
3	China	14,5
4	Kroasia	14
5	Taiwan	13,8
	Turki	13,8
6	Brazil	12,7
	Estonia	12,7
7	Indonesia	11,5
8	Kolombia	11,5
9	Amerika Serikat	11,3
10	Polandia	10,2
11	Malaysia	10,1
12	Yunani	9
13	Singapura	1,9

sumber : *worldpropertychannel.com*

Pesatnya pembangunan dan penjualan properti di Indonesia menjadikan pasar Indonesia menarik sebagai tempat berkembangnya bisnis properti dan real estat. 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 faktor – 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.

⁶www.tribunnews.com, September 2013, 22:20 Wib

Indonesiapun 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. 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 faktor 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 properti namun hal ini belum tentu diiringi dengan meningkatnya daya beli masyarakat akan properti.

Komisaris PT. Prioritas Land Indonesia (PLI), Victor Irawan berpendapat bahwa:

“ Tingginya laju inflasi tersebut juga akan meningkatkan harga bahan bangunan yang otomatis berimbas pada kenaikan harga properti sekitar 10% - 15% dari harga rata – rata saat ini. Kenaikan harga bangunan mencapai 32.11% dan harga upah pekerja sebesar 23,09%. Hal ini merupakan faktor utama penyebab kenaikan harga properti “⁷

Jika harga properti meningkat maka daya beli masyarakat terhadap properti akan menurun . Sehingga jumlah properti yang dapat terjual akan menurun dan akan

⁷www.kompas.com, Juni 2014, 17.48 Wib

mengurangi laba perusahaan bahkan bisa mengakibatkan kerugian dan kebangkrutan usaha.

Namun di sisi yang lain hal ini mungkin saja akan meningkatkan penjualan properti dan menghasilkan laba atau pendapatan perusahaan sehingga perusahaan semakin berkembang. Pendiri imperium bisnis Ciputra Group yaitu Ciputra berpendapat bahwa :

“ Tidak perlu khawatir akan masa depan pasar properti Indonesia dalam beberapa tahun ke depan. Meskipun ekonomi melemah dan tingkat inflasi berpotensi melonjak akibat kenaikan harga bahan bakar minyak (BBM) Indonesia tetap jadi pasar yang lebih baik dari negara – negara Asean lainnya“⁸

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.

Ekonom Bank Permata yang juga Kepala Pusat Studi Ekonomi dan Kebijakan Publik Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, Tony Prasetyantono mengatakan bahwa :

“ Pertumbuhan bisnis dan industri properti berpeluang besar dan menjanjikan. Pengurangan subsidi BBM akan dialihkan untuk pembangunan infrastruktur, dimana pembangunan ini sangat terkait erat dengan pembangunan properti “.⁹

Pada penelitian sebelumnya telah dilakukan oleh Sumandjaya (2010) mengatakan bahwa inflasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sementara penelitian oleh Noerirawan (2012) dimana hasilnya adalah tingkat inflasi berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

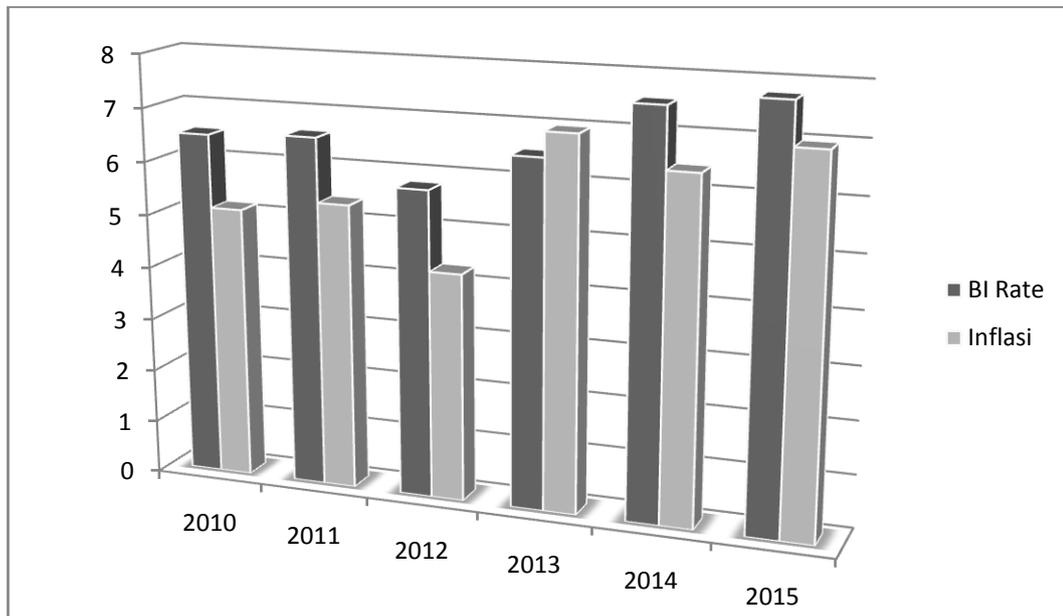
⁸www.kompas.com, 8 Oktober 2014, 18:49 Wib

⁹www.metrotvnews.com, 09 Desember 2014, 20:14 Wib

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.

Berikut ini adalah grafik rata – rata inflasi dan suku bunga BI yang disajikan dalam Gambar I.1. Dimana dapat dilihat bahwa setiap ada kenaikan tingkat inflasi maka akan diikuti oleh naiknya suku bunga BI. Hal ini tentu saja karena ada kebijakan pemerintah untuk menekan laju inflasi dengan cara menaikkan suku bunga BI, dengan maksud untuk mengurangi jumlah uang yang beredar dan menarik dana masyarakat sehingga dapat menekan inflasi. Dari gambar ini diketahui bahwa rata – rata inflasi selalu naik setiap tahunnya. Dan inflasi yang tertinggi terjadi selama tahun 2014 dan Januari 2015 yaitu lebih dari 7 %. Namun hal ini tidak terjadi pada tahun 2013, dimana pada tahun 2013 ini rata –rata naiknya inflasi tidak berbeda jauh dengan rata – rata naiknya suku bunga BI. Sebenarnya pada semester kedua tahun 2013 suku bunga BI naik secara bertahap dari 5% sampai 7%. Namun pemerintah sempat menahan suku bunga sampai 5,75% di semester pertama. BI beralasan, tingkat suku bunga tersebut masih konsisten dengan tekanan inflasi yang rendah dan terkendali sesuai dengan sasaran inflasi tahun 2012 dan 2013 yaitu 4,5% plus minus 1%.¹⁰

¹⁰www.republika.co.id , 05 Pebruari 2014, 21:50 Wib



Gambar I.1

Grafik Rata – rata Pertumbuhan Inflasi dan Suku Bunga BI periode Januari 2010 sampai dengan Januari 2015

Sumber : Data diolah sendiri berdasarkan data dari www.bi.go.id

Suku bunga bank BI adalah suatu acuan untuk perbankan di Indonesia. Tentu saja suku bunga BI akan mempengaruhi suku bunga pada bank – bank umum di Indonesia, dan akan menyebabkan kenaikan pada harga jual properti di Indonesia. Salah satu kebijakan Pemerintah Indonesia untuk meredam inflasi adalah dengan menaikkan suku bunga BI. Hal ini tentunya akan mempengaruhi industri properti dan real estat. Penjualan properti akan menurun karena masyarakat akan lebih memilih menyimpan uangnya di bank daripada membeli properti. Berbeda dengan sebelumnya, sekarang konsumen apartemen makin banyak menggunakan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), seperti konsumen rumah yang biasa memakai KPR. Maka suku bunga BI ini akan mempengaruhi besarnya suku bunga kredit.

Nilai perusahaan dapat tercermin dari nilai sahamnya. Semakin tinggi nilai saham suatu perusahaan maka dapat dikatakan nilai perusahaan itu juga baik. Sehubungan dengan peningkatan inflasi yang dipicu oleh dikurangnya subsidi BBM, pelemahan rupiah karena kondisi makro ekonomi Indonesia dan global, BI telah menaikkan tingkat bunga BI dari 6,5 % menjadi 7,25 %. Dan BI telah menaikannya lagi pada bulan Januari 2015 menjadi 7,75%.¹¹

Namun pendapat lain dikemukakan oleh GM Bahtera Mulia Propertindo, Fedrik Citra bahwa:

“ Jika suku bunga BI turun dan BI dapat menurunkan ketentuan Loan to Value (LTV) maka penjualan properti akan meningkat. Namun sementara ini jika suku bunga BI tidak turun maka penjualan telah turun 20% “. ¹²

Pada penelitian sebelumnya telah dilakukan oleh Sumandjaya (2010) dimana tingkat suku bunga berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Dan pada penelitian GuspitaSari (2013) mengatakan bahwa suku bunga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Nilai perusahaan dapat pula dipengaruhi oleh besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan. Weston dan Coveland mendefinisikan sebagai berikut:

“ Profitabilitas sejauh mana perusahaan menghasilkan laba dari penjualan dan investasi perusahaan. Apabila profitabilitas perusahaan baik maka para *stakeholders* yang terdiri dari kreditor, *supplier*, dan juga investor dapat melihat sejauh mana perusahaan menghasilkan laba dari penjualan dan investasi perusahaan. Dengan baiknya kinerja perusahaan akan meningkatkan pula nilai perusahaan.”¹³

¹¹ Artikel Investasi, Harian Nasional, 15 September 2013

¹² *Ibid*

¹³ Yongs Analisa, Pengaruh ukuran perusahaan, leverage, profitabilitas dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan, Jurnal Ekonomi dan Bisnis, tahun 2011

Tingkat profitabilitas ini menggunakan rasio – rasio yang dapat mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi.¹⁴ Semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan, yang tentu saja akan mempengaruhi harga penjualan saham. Dengan tingginya nilai jual saham maka akan tinggi pula nilai perusahaannya.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Herawati (2013), bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan dan negatif terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian yang dilakukan oleh Pangulu (2014) profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Sementara itu rasio keuangan *leverage* merupakan pengukur dari variabel risiko finansial perusahaan. Rasio *leverage* adalah mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan hutang. Istilah *leverage* biasanya dipergunakan untuk menggambarkan kemampuan perusahaan untuk menggunakan aktiva atau dana yang mempunyai beban tetap (*fixed cost assets or funds*) untuk memperbesar tingkat penghasilan (*return*) bagi pemilik perusahaan. Dalam memperbesar tingkat *leverage* maka hal ini akan berarti bahwa tingkat ketidakpastian dari *return* yang akan diperoleh akan semakin tinggi pula, tetapi pada saat yang sama hal tersebut juga akan memperbesar jumlah *return* yang akan diperoleh.¹⁵

Beberapa penelitian mengatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (Solikahan, 2013). Sedangkan penelitian oleh

¹⁴Irham Fahmi, Analisis Kinerja Keuangan, Bandung: ALFABETA, th 2014, hal 68

¹⁵Lukman Syamsuddin, Manajemen Keuangan Perusahaan, Jakarta: Rajawali Pers, 2009, hal.89

Ogolmagai (2013) menghasilkan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Pada penelitian sebelumnya juga telah dilakukan oleh Oktavianti dan Martusa (2013) dalam penelitiannya risiko finansial berhubungan negatif dengan nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga BI, Profitabilitas dan Risiko Finansial Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Property dan Real Estat yang terdaftar di BEI periode 2011 - 2013** “

B. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, peneliti merumuskan masalah penelitian yaitu:

1. Apakah inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estat ?
2. Apakah suku bunga BI berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estat ?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estat ?
4. Apakah risiko finansial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estat ?
5. Apakah inflasi, suku bunga BI, profitabilitas dan risiko finansial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estat?

C. Kegunaan penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat bagi pihak – pihak yang terkait.

1. Kegunaan Teoritis

Untuk Ilmu Pengetahuan

- a) Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan memperluas penelitian-penelitian terdahulu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.
- b) Penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat maupun masukan yang berharga bagi dunia akademis dan dapat menjadi informasi bagi mahasiswa yang sedang melakukan penelitian pada bidang yang sama.
- c) Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dan memberikan bukti secara empiris mengenai pengaruh inflasi, suku bunga, profitabilitas dan resiko finansial terhadap nilai perusahaan untuk penelitian selanjutnya.

2. Kegunaan Praktisi

Bagi investor:

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi dan acuan yang berharga bagi investor yang akan menjalankan bisnis di sektor properti dan riil estat. Dan diharapkan agar penelitian ini bisa dijadikan pedoman bagi bagi investor dalam mengambil keputusan dalam berinvestasi.

Bagi perusahaan:

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu acuan perusahaan dalam mengambil kebijakan yang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan gambaran kepada perusahaan agar lebih berhati-hati dalam menjalankan usahanya dan dapat mempertahankan nilai perusahaan agar terus meningkat.