

# BAB I

## PENDAHULUAN

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Pada era globalisasi ini semakin berkembang pesat berbagai usaha dan bisnis. Terciptanya berbagai usaha dan bisnis membuat semakin ketat persaingan diantara pelaku bisnis. Sehingga membuat para pelaku bisnis harus lebih berusaha dalam memengaruhi investor dalam negeri maupun luar negeri agar mau menanamkan modalnya pada perusahaan. Agar dapat menjadi yang terbaik di bidangnya, perusahaan yang bergerak di bidang dagang maupun jasa, sama-sama berusaha dalam mempertahankan kualitas dan kinerjanya. Hal tersebut yang memotivasi setiap perusahaan untuk melakukan berbagai jenis strategi dan inovasi, dengan tujuan agar terhindar dari kebangkrutan. Setiap perusahaan yang didirikan tentunya memiliki tujuan. Memaksimalkan laba perusahaan merupakan salah satu tujuan jangka pendek, sedangkan mengoptimalkan nilai perusahaan merupakan salah satu dari tujuan jangka panjang yang harus diraih oleh perusahaan. Perusahaan harus meningkatkan kinerjanya agar dapat mencapai tujuan tersebut.

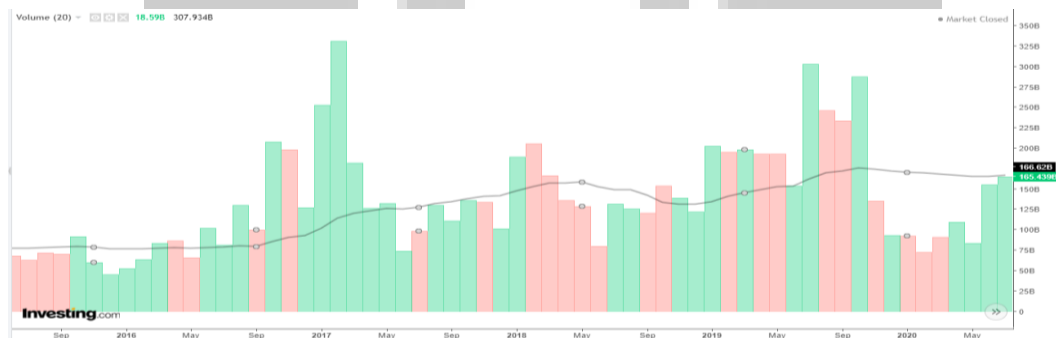
Industri *property and real estate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Sektor *property and real estate* merupakan salah satu sektor yang bisa memberikan gambaran tentang kondisi perekonomian suatu negara, semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *property and real estate* memberikan informasi bahwa semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Namun sektor industri *property and real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan

berisiko tinggi. Yang berarti yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *property and real estate* mengalami peningkatan, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula (Putri, 2017).

Nilai perusahaan adalah harga yang sedia dibayar oleh investor seandainya perusahaan dijual. Bagi perusahaan yang sudah menerbitkan sahamnya di pasar modal maka nilai perusahaan dapat dilihat salah satunya melalui harga saham. Semakin tinggi harga saham berarti semakin tinggi tingkat pengembalian kepada investor dan itu berarti semakin tinggi nilai perusahaan yang terkait dengan tujuan dari perusahaan itu sendiri. Reni Dahar, (2019)

Dilihat dari website <https://id.investing.com/indices/idx-composite-chart>

Secara lengkap, Indeks Harga Pasar Saham Indonesia Sektor *Property & Real Estate* setiap tahunnya, mulai 2016 – 2020, dapat dilihat pada grafik ini :



Sumber : Investing.com Research, diolah dari Jakarta Stock Exchange Composite (JKSE)

**Gambar1.1**

**Indeks Harga Pasar Saham Indonesia Sektor *Property & Real Estate* 2016 – 2020**

Dapat dilihat pada grafik gambar 1.1 pada tahun 2016-2018 mengalami peningkatan nilai perusahaan *property & real estate* berdasarkan harga pasar saham, namun pada awal tahun 2019 mengalami penurunan sampai dengan September 2019 meskipun sempat mengalami peningkatan pada Desember 2019 akan tetapi kembali mengalami penurunan pada tahun 2020 meskipun tidak secara drastis.

Nilai perusahaan yang tinggi selalu menjadi keinginan bagi pemilik perusahaan, karena perusahaan yang memiliki tingkat nilai perusahaan yang tinggi dianggap dapat mensejahterakan pemegang saham dan hal tersebut dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut. Naik turunnya nilai perusahaan dapat dilihat dari harga sahamnya, semakin tinggi harga saham suatu perusahaan maka nilai perusahaan menjadi semakin tinggi begitupun sebaliknya semakin rendah harga saham maka nilai perusahaan menjadi semakin rendah. Nilai perusahaan menunjukkan seberapa tinggi tingkat keberhasilan suatu perusahaan, selain itu nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar ataupun investor percaya terhadap kinerja perusahaan pada saat ini dan masa yang akan datang. Setiap perusahaan yang didirikan tentunya memiliki tujuan. Memaksimalkan laba perusahaan merupakan salah satu tujuan jangka pendek, sedangkan mengoptimalkan nilai perusahaan merupakan salah satu dari tujuan jangka panjang yang harus diraih oleh perusahaan dan perusahaan harus meningkatkan kinerjanya agar dapat mencapai tujuan tersebut.

Salah satu fenomena yang berkaitan dengan nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yaitu yang tertera pada wacana di [kompas.com](http://kompas.com) (Prabowo,

2018), bahwa perusahaan sektor *property and real estate* turut andil dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Akan tetapi, dalam beberapa tahun terakhir, terdapat beberapa perseroan yang di delisting, yang mengindikasikan bahwa perseroan tersebut memiliki kinerja keuangan yang kurang baik atau tidak konsisten dalam mempublikasikan laporan keuangannya. Ada beberapa aspek yang dapat memengaruhi nilai perusahaan, baik segi internal maupun eksternal. Dari segi internal yakni perencanaan pajak dan ukuran perusahaan, sedangkan dari segi eksternal yakni inflasi dan tingkat suku bunga.

Nilai perusahaan adalah sebuah rasio penilaian yang memberikan informasi seberapa besar harga saham perusahaan di depan publik, sehingga membuat para investor dapat mengukur perusahaan tersebut. Karena harga saham yang besar di nilai dapat meningkatkan kesejahteraan pemegang saham. Nilai perusahaan juga merupakan harga dari perusahaan ketika hendak dipasarkan dan dinilai setimpal oleh para calon investor sehingga mereka mau membelinya. Bagi perusahaan yang memasarkan sahamnya pada publik, indikator nilai perusahaannya ialah harga saham yang dipasarkan di bursa efek. Kian tinggi harga saham, maka nilai perusahaan tersebut akan meningkat juga Pujiati, (2020). Memaksimalkan nilai perusahaan atau kekayaan pemegang saham bisa memudahkan pengukuran kinerja sebuah perusahaan. Mai & Nurdin, (2020)

Faktor pertama yang mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah Perencanaan Pajak (*Tax Plan*). Perencanaan Pajak (*Tax Plan*) adalah sarana yang digunakan perusahaan untuk memenuhi kewajiban perpajakan yang sesuai menurut undang – undang dengan jumlah pajak yang dibayarkan seminimal mungkin untuk memperoleh laba dan likuiditas yang diharapkan. Pajak dari sisi perusahaan adalah biaya yang bersifat

mengurangi laba bersih. Perusahaan dalam menjalankan bisnisnya mengharapkan dapat mencapai laba maksimal, laba maksimal akan membuat nilai perusahaan tinggi sehingga dapat memakmurkan pemilik saham. Marsaid & Pesudo, (2019)..

Keterkaitan perencanaan pajak dengan nilai perusahaan adalah bahwa pajak merupakan biaya yang bersifat mengurangi laba bersih. Perusahaan dalam menjalankan bisnisnya mengharapkan dapat mencapai laba maksimal, laba maksimal akan membuat nilai perusahaan tinggi sehingga dapat memakmurkan pemilik saham. Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Lestari & Wardhani (2016) menyatakan bahwa perencanaan pajak berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Pengaruh positif ini menunjukkan bahwa dengan melakukan perencanaan pajak yang efektif maka akan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Dan penelitian yang dilakukan Bagus et al., (2017)), Mai & Nurdin, (2020) dan Ayem & Tia, (2019) perencanaan pajak berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan mengemukakan bahwa semakin tinggi perencanaan pajak yang dilakukan oleh perusahaan, maka akan mengakibatkan menurunnya nilai perusahaan dan berdampak pada kepercayaan para investor terhadap penurunan nilai perusahaan.

Faktor kedua yang mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah Inflasi. Inflasi adalah kenaikan harga barang-barang yang bersifat umum dan terus menerus. Inflasi yang meningkat berdampak terhadap penurunan penjualan, yang menyebabkan investor tidak mampu dalam melakukan investasi dikarenakan investor akan lebih memilih menyimpan dana yang mereka miliki di bank sebab bunga yang ditawarkan lebih tinggi dibandingkan tingkat pengembalian dari investasi saham, Henny, (2019) penurunan permintaan saham mengakibatkan turunya harga saham yang tentunya berpengaruh terhadap nilai perusahaan Henny,

(2019). Pada saat inflasi terjadi, daya beli masyarakat terhadap mata uang akan turun, hingga dalam memenuhi kebutuhan untuk konsumsi barang yang serupa diperlukan sejumlah uang yang lebih banyak dari biasanya. Anisa & Tripuspitorini, (2019). Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Maulia Rostanti, (2018) dengan adanya inflasi maka harga barang mengalami peningkatan, sehingga daya beli masyarakat akan menurun. Inflasi yang terlalu tinggi juga akan mengakibatkan penurunan nilai perusahaan. Bagi perusahaan inflasi akan berdampak pada penjualan dan biaya produksi perusahaan, Pujiati, (2020) Inflasi memiliki dampak negatif serta tidak signifikan pada nilai perusahaan. Sehingga dapat dibuktikan bahwa semakin tinggi tingkat inflasi, bisa menurunkan nilai perusahaan meskipun tidak signifikan. Dengan kata lain, kenaikan tingkat inflasi tidak selalu diiringi bersama penurunan nilai perusahaan. A.A.Ngr Bgs Aditya Permana, (2019) Inflasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan Inflasi dapat memberikan dampak kepada pengambilan keputusan investasi oleh para investor tetapi apabila inflasi tersebut berada dalam level yang rendah maka investor cenderung lebih tertarik melakukan investasi karena terjadinya ketidakseimbangan harga.

Faktor ketiga yang mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah Tingkat Suku Bunga. Imbalan dari pinjaman merupakan pengertian dari suku bunga. Keterkaitan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan adalah jika suku bunga naik, maka beban perusahaan bertambah, terutama perusahaan yang banyak berutang dari bank. Dengan beban yang semakin bertambah akan mengurangi tingkat keuntungan perusahaan. Alhasil harga saham perusahaan itu akan tertekan. Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ningrum et al., (2017) Tingkat Suku Bunga yang

diukur dengan menggunakan tingkat suku bunga nominal atau SBI (Sertifikat Bank Indonesia) berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Faktor keempat yang mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah Ukuran Perusahaan. Ukuran perusahaan adalah cerminan dari total aset yang dimiliki perusahaan. Semakin besar total aset di perusahaan, maka semakin besar juga dana yang dibutuhkan perusahaan untuk mempertahankan kegiatan operasionalnya (I Gusti Bagus Angga Pratama, 2016). Ukuran perusahaan adalah suatu ukuran, skala atau variabel yang menggambarkan besar-kecilnya perusahaan sehingga hal tersebut juga berdampak pada nilai perusahaan. Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nabila & Budiarti, (2020) ukuran perusahaan (UP) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hal ini disebabkan karena perusahaan yang lebih besar memiliki pertumbuhan yang lebih besar dibandingkan dari perusahaan kecil. Perusahaan dengan tingkat aset yang semakin besar dianggap mampu untuk memberikan pengembalian atas investasinya sehingga investor akan mempertimbangkan untuk menanamkan modal dalam perusahaan.

Teori *Signaling* (Sinyal) dalam Sumartono et al., (2020) adalah tindakan perusahaan dalam memberi sinyal kepada investor tentang bagaimana manajemen memandang perusahaan. Teori sinyal membahas bagaimana seharusnya sinyal-sinyal keberhasilan atau kegagalan manajemen (agen) disampaikan kepada pemilik (*principal*). Dorongan dalam memberikan sinyal timbul karena adanya informasi asimetris antara perusahaan (manajemen) dengan pihak luar, dimana investor mengetahui informasi internal perusahaan yang relatif lebih sedikit dan lebih

lambat dibandingkan pihak manajemen. Nilai perusahaan dapat ditingkatkan dengan mengurangi informasi asimetris, caranya dengan memberikan sinyal kepada pihak luar berupa informasi keuangan yang dapat dipercaya sehingga dapat mengurangi ketidakpastian mengenai prospek pertumbuhan perusahaan pada masa yang akan datang. Laporan keuangan yang baik akan meningkatkan nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang tersebut serta hasil penelitian terdahulu maka, penulis melakukan penelitian dengan variabel yang berbeda. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai gambaran untuk mengetahui aspek apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Penulis melakukan penelitian dengan mengangkat judul **“ANALISIS PENGARUH PERENCANAAN PAJAK, INFLASI, TINGKAT SUKU BUNGA DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *PROPERTY & REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

### **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah perencanaan pajak berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
3. Apakah tingkat suku bunga berpengaruh terhadap nilai perusahaan perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?



4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis pengaruh perencanaan pajak terhadap nilai perusahaan perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Menganalisis pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Menganalisis pengaruh perencanaan pajak terhadap nilai perusahaan perusahaan *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

### **1.4. Manfaat Penelitian**

#### **A. Manfaat Teoritis Penelitian**

##### **1) Bagi Peneliti**

Penelitian ini merupakan sarana belajar yang berguna untuk menambah wawasan terhadap nilai perusahaan baik secara teoritis dan juga praktik, serta dapat mengaplikasikan pengetahuan yang selama ini telah didapat.

##### **2) Bagi Mahasiswa**

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi dan manfaat, serta pengembangan ilmu pengetahuan, sehingga diharapkan untuk menambah referensi yang telah ada bagi peneliti selanjutnya,

## B. Manfaat Praktis Penelitian

### 1) Bagi Investor

Bagi calon investor maupun investor, harapannya penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai rujukan dan masukan dalam penetapan keputusan dan pengembangan investasi.

### 2) Bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini mampu menyampaikan deskripsi yang jelas perihal pengaruh perencanaan pajak, inflasi, tingkat suku bunga dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Serta dapat memberikan masukan dan sebagai bahan pertimbangan perihal kebijakan yang akan diambil dalam membuat perencanaan keuangan di masa yang akan datang

## **1.5. Sistematika Penulisan**

Penulisan penelitian ini terdiri 5 bab yaitu saling berkaitan, sehingga pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan atas permasalahan diangkat. Secara garis besar sistem penulisan penelitian ini terdiri dari :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan mengenai penjelasan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan dan daftar rujukan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menjelaskan mengenai uraian tinjauan pustaka yang menguraikan tentang penelitian terdahulu terkait pengaruh keuangan maupun non keuangan terhadap

peringkat sukuk, lalu ada landasan teori yang mendukung penelitian, kerangka pemikiran serta hipotesis penelitian.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan mengenai penjelasan tentang rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel yang digunakan dalam penelitian, prosedur yang akan dilakukan oleh peneliti dan teknik analisis data.

### **BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Bab ini menjelaskan mengenai gambaran subyek penelitian dan pembahasan mengenai hasil analisis data yang dilakukan dalam penelitian.

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini terkait kesimpulan yang berupa jawaban atas rumusan masalah dan pembuktian hipotesis, serta memberikan saran hasil penelitian untuk pihak terkait dimana akan berguna untuk kepentingan bagi penelitian amsa depan.