

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perekonomian Indonesia sebagai negara berkembang terus menghadapi berbagai tantangan, salah satunya adalah fluktuasi inflasi yang dapat berdampak signifikan pada kinerja perusahaan di berbagai sektor, termasuk sektor properti (Novita & Laily, 2021). Sektor properti memiliki peran penting dalam perekonomian, baik sebagai penyedia infrastruktur maupun sebagai salah satu sektor investasi yang menjanjikan. Nilai perusahaan dalam sektor ini dipengaruhi oleh berbagai faktor makro dan mikro ekonomi yang menentukan prospek pertumbuhan serta daya tariknya bagi investor (Putri & Seno, 2023). Oleh karena itu, pemahaman terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan menjadi penting bagi pemangku kepentingan, terutama dalam pengambilan keputusan bisnis dan investasi.

Nilai perusahaan sering dijadikan indikator dalam menilai prospek dan kesehatan suatu perusahaan. Secara umum, nilai perusahaan dapat diukur melalui harga sahamnya, di mana semakin tinggi harga saham suatu perusahaan, semakin tinggi pula nilai perusahaan tersebut (Putra, 2021). Kenaikan nilai perusahaan mencerminkan kepercayaan investor terhadap kinerja dan prospek bisnis di masa mendatang. Namun, berbagai faktor dapat mempengaruhi nilai perusahaan, baik yang bersifat internal seperti profitabilitas dan kebijakan manajemen, maupun faktor eksternal seperti kondisi makroekonomi (Bitadkk., 2021).

Salah satu faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah inflasi. Inflasi merupakan kondisi di mana terjadi kenaikan harga secara umum dan terus-menerus dalam suatu perekonomian (Putra, 2021). Kenaikan harga yang berlebihan dapat menyebabkan daya beli masyarakat menurun, yang pada akhirnya memengaruhi permintaan terhadap properti. Selain itu, inflasi yang tinggi dapat meningkatkan biaya operasional perusahaan, terutama dalam hal biaya bahan

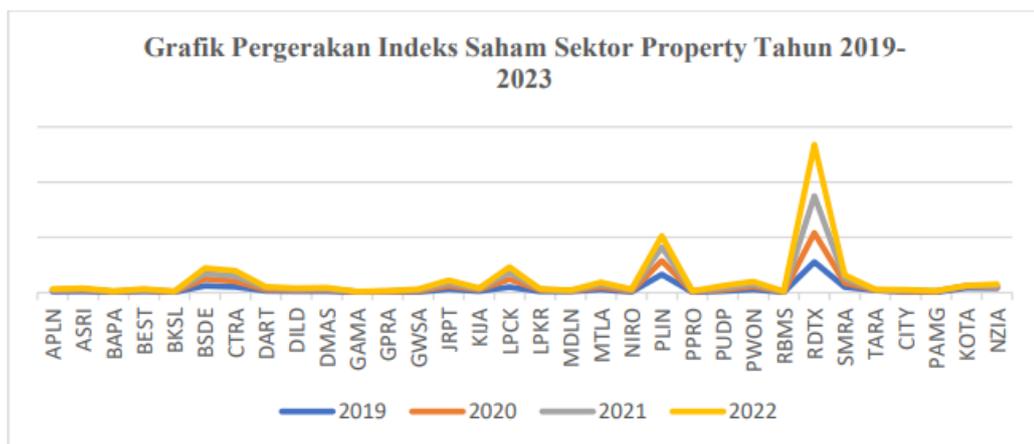
baku, upah tenaga kerja, dan biaya pendanaan. Dalam sektor properti, inflasi juga dapat berdampak pada harga tanah dan bahan bangunan, yang berkontribusi terhadap kenaikan harga jual properti. Jika harga properti menjadi terlalu tinggi dan tidak terjangkau oleh masyarakat, maka permintaan akan menurun dan dapat berdampak negatif terhadap laba serta nilai perusahaan. Penelitian oleh (Putra, 2021) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Selain faktor eksternal seperti inflasi, faktor internal perusahaan juga berperan penting dalam menentukan nilai perusahaan. Salah satu faktor internal yang berpengaruh adalah risiko keuangan (Affandi & Wijaya, 2024). Risiko keuangan mencerminkan seberapa besar ketidakpastian yang dihadapi perusahaan dalam menjalankan operasionalnya, terutama dalam hal pendanaan dan pengelolaan utang. Semakin besar tingkat utang yang dimiliki perusahaan, semakin besar pula risiko keuangan yang harus ditanggung. Perusahaan dengan tingkat leverage yang tinggi harus menghadapi beban bunga yang besar, yang dapat mengurangi laba bersih dan kemampuan untuk berinvestasi dalam pengembangan bisnis (Hanum & Rahayu, 2023). Jika risiko keuangan terlalu tinggi, investor dapat kehilangan kepercayaan terhadap perusahaan, yang berujung pada penurunan harga saham dan nilai perusahaan. Oleh karena itu, pengelolaan risiko keuangan yang baik menjadi hal yang krusial bagi perusahaan dalam menjaga stabilitas dan pertumbuhan nilai perusahaan.

Faktor lainnya yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan adalah profitabilitas. Profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari kegiatan operasionalnya (Abas & Damayanti, 2023). Perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi cenderung lebih menarik bagi investor karena menunjukkan efisiensi dalam penggunaan sumber daya serta prospek bisnis yang baik. Selain itu, profitabilitas yang tinggi juga memberikan perusahaan fleksibilitas dalam strategi pembagian laba, baik untuk ekspansi bisnis maupun pembagian dividen kepada pemegang saham (Harfani & Nurdiansyah, 2021). Namun, jika perusahaan mengalami penurunan profitabilitas,

hal ini dapat menjadi sinyal negatif bagi investor yang pada akhirnya dapat memengaruhi harga saham dan nilai perusahaan secara keseluruhan.

Di samping faktor-faktor yang telah disebutkan, kebijakan dividen juga memainkan peran penting dalam memoderasi hubungan antara inflasi, risiko keuangan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan (Riska dkk., 2021). Kebijakan dividen mencerminkan strategi perusahaan dalam membagikan laba kepada pemegang saham, yang sering kali dijadikan indikator dalam menilai kesehatan finansial dan stabilitas perusahaan. Investor cenderung lebih tertarik untuk berinvestasi pada perusahaan yang memiliki kebijakan dividen yang stabil dan menguntungkan, karena dividen yang konsisten menunjukkan bahwa perusahaan memiliki arus kas yang baik dan dapat memberikan pengembalian yang berkelanjutan kepada pemegang saham (Atika Somantri Dewi & Nera Marinda Machdar, 2023). Di sisi lain, perusahaan yang tidak membagikan dividen atau memiliki kebijakan dividen yang tidak konsisten dapat memberikan sinyal negatif kepada pasar, yang pada akhirnya dapat berdampak pada penurunan harga saham dan nilai perusahaan. Dengan demikian, kebijakan dividen dapat menjadi faktor moderasi yang memperkuat atau melemahkan pengaruh inflasi, risiko keuangan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh (Munawaroh & Ramadhan, 2022) menyatakan bahwa kebijakan dividen sebagai variabel moderasi mampu memperkuat pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan secara positif.



Sumber: Data Olahan, 2025

Fluktuasi nilai perusahaan dalam sektor properti juga dapat terlihat dari tren pergerakan harga saham selama beberapa tahun terakhir. Berdasarkan Grafik Pergerakan Indeks Saham Sektor Properti Tahun 2019–2023, terlihat bahwa indeks saham perusahaan properti mengalami volatilitas yang cukup signifikan. Beberapa perusahaan menunjukkan pergerakan yang relatif stabil, sementara beberapa lainnya mengalami lonjakan atau penurunan yang tajam pada tahun-tahun tertentu. Terutama pada tahun 2022, terlihat adanya lonjakan yang signifikan pada beberapa emiten, seperti RBMS dan RDTX, yang mencerminkan adanya faktor eksternal maupun internal yang mempengaruhi harga saham di sektor properti. Lonjakan ini kemungkinan dipengaruhi oleh kebijakan ekonomi, tingkat inflasi, kondisi pasar properti, serta faktor keuangan perusahaan seperti profitabilitas dan kebijakan dividen yang diterapkan

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh inflasi, risiko keuangan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel moderasi. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2019–2023, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi investor dalam membuat keputusan investasi, serta bagi perusahaan dalam merancang strategi keuangan dan kebijakan dividen yang optimal untuk meningkatkan nilai perusahaan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan fenomena dan fokus penelitian yang telah dijelaskan dalam latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel moderasi?
2. Bagaimana *financial risk* berpengaruh terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel moderasi?
3. Bagaimana profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel moderasi?

4. Bagaimana kebijakan dividen mampu memoderasi pengaruh inflasi, *financial risk*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan?

### **1.3 Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah di atas, maka pembatasan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Menguji pengaruh inflasi, *financial risk*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel moderasi. Dari banyaknya faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, penelitian ini hanya akan berfokus pada pengaruh inflasi, *financial risk*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel moderasi pada tahun 2019-2023.
2. Hanya pada perusahaan dengan laporan keuangan yang menggunakan mata uang rupiah. Penelitian ini hanya dilakukan pada perusahaan yang menggunakan mata uang rupiah (Rp) pada laporan keuangannya. Hal ini dikarenakan adanya perusahaan yang menggunakan mata uang dollar AS (US\$).

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijabarkan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menemukan bukti empiris mengenai pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk menemukan bukti empiris mengenai pengaruh *financial risk* terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk menemukan bukti empiris mengenai pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
4. Untuk menemukan bukti empiris mengenai kebijakan dividen mampu memoderasi pengaruh inflasi, *financial risk*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

## 1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah disampaikan sebelumnya, maka manfaat yang dapat diperoleh dari adanya penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat bagi peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta memberikan pengetahuan lebih dalam bagi peneliti mengenai pengaruh inflasi, *financial risk*, profitabilitas, kebijakan dividen, dan nilai perusahaan.

2. Manfaat bagi penelitian selanjutnya.

Dengan adanya penelitian ini diharapkan bahwa penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu di bidang akuntansi dan juga menjadi tambahan sumber pengetahuan serta referensi bagi para peneliti selanjutnya, khususnya yang ingin meneliti mengenai nilai perusahaan dan menggunakan variabel inflasi, *financial risk*, profitabilitas, dan kebijakan dividen.

3. Manfaat bagi Perusahaan

Diharapkan penelitian ini juga dapat memberikan manfaat bagi perusahaan, khususnya pihak manajemen perusahaan dalam mengambil keputusan. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan akan menambah wawasan dan pengetahuan bagi pihak manajemen sebagai bahan pertimbangan dan informasi dalam mengambil kebijakan atau keputusan yang tepat bagi keberlangsungan jangka panjang perusahaan.

4. Manfaat bagi investor

Bagi investor, diharapkan penelitian ini dapat menjadi salah satu referensi atau tambahan informasi yang bermanfaat dalam pengambilan keputusan sebelum berinvestasi pada suatu perusahaan. Selain itu, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan investor mengenai nilai perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan.