

PENGARUH INFLASI, BI RATE DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2018-2020

P. G. Sudipa¹, F. Yudiaatmaja²

^{1,2} Jurusan Manajemen, Universitas Pendidikan Ganesha, Kota Singaraja
e-mail: sudipa@undiksha.ac.id¹, fridayana@undiksha.ac.id²

Abstrak

Pengujian ini bertujuan untuk menguji dampak inflasi, BI *rate* serta Profitabilitas pada nilai emiten *property* serta *real estate* baik secara simultan serta parsial. Bentuk pengujian yang digunakan dalam pengujian ini adalah kuantitatif kausal. Subjek dalam pengujian ini adalah emiten *property* serta *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia serta objek dalam pengujian ini adalah inflasi, BI *rate*, profitabilitas serta nilai emiten. Data dikumpulkan dengan pencatatan dokumen serta dianalisis dengan analisis regresi liner berganda. Hasil dari pengujian ini adalah (1) inflasi, BI *rate*, serta profitabilitas memberi dampak signifikan pada nilai emiten, (2) inflasi memberi dampak positif serta signifikan pada nilai emiten, (3) BI *rate* memberi dampak negatif serta signifikan pada nilai emiten, (4) profitabilitas memberi dampak positif serta signifikan pada nilai perusahaan.

Kata kunci: BI *rate*, Inflasi, Nilai Emiten, Profitabilitas.

Abstract

This study aims to examine the effect of inflation, BI rate and profitability on the value of property and real estate companies both simultaneously and partially. The form of research used in this research is causal quantitative. The subjects in this study are property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange and the objects in this study are inflation, BI rate, profitability and firm value. Data were collected by recording documents and analyzed by multiple linear regression analysis. The results of this study are (1) inflation, BI rate, and profitability have a significant effect on firm value, (2) inflation has a positive and significant effect on firm value, (3) BI rate has a negative and significant effect on firm value, (4) profitability positive and significant effect on the value of the company.

Keywords: BI *rate*, firm value, inflation, profitability.

1. Pendahuluan

Sebagai negara berkembang, Indonesia memberikan peluang yang besar terhadap emiten yang berkerja dalam sektor pembangunan. Industri *property* adalah industri yang menggeluti kegiatan mulai dari konsultan, pengadaan lahan, konstruksi, pembangunan, pengembangan, pemasaran sampai pemeliharaan *property*. Industri *property* mengalami perkembangan yang cukup baik di Indonesia setelah keterpurukan bisnis *property* yang diakibatkan oleh krisis yang terjadi pada tahun 1997, terlebih lagi dengan pembangunan yang terus berlangsung membuat Indonesia menjadi pasar yang menarik untuk mengembangkan bisnis *property*. Emiten *property* memiliki tujuan yang tidak berbeda dengan usaha pada umumnya yakni memperoleh tujuan jangka panjang serta jangka pendek. Mendapatkan laba semaksimal dengan melakukan pemanfaatan terhadap sumber daya yang dimiliki serta memperhatikan pula kesejahteraan bagi investor. Perusahaan yang memiliki nilai yang semakin tinggi tentunya para investornya akan menjadi sejahtera serta makmur. Begitu juga dengan jumlah investor, dimana jumlah investor yang melakukan investasi akan semakin banyak diiringi dengan semakin tingginya nilai dari sebuah emiten.

Pesatnya pembangunan serta penjualan *property* di Indonesia, tidak menutup kemungkinan usaha *property* memiliki resiko kerugian. Pandemi Covid-19 yang bermula tahun 2019 lalu menjadi salah satu faktor kerugian bisnis di Indonesia termasuk bisnis *property* serta *real estate*. Wakil Ketua Umum DPP *Real estate* Indonesia (REI) Hari Ganie mengatakan pandemi Covid-19 berdampak pada berkurangnya penjualan sektor *property* dengan penjualan subsektor perumahan mencapai 50 hingga 60 persen (Putriela, 2021). Hal ini tentu saja mengakibatkan penurunan profitabilitas dari emiten *property* serta *real estate* di

Indonesia. Penurunan penjualan ini tentu saja memberi dampak pada nilai emiten dimana nilai emiten ini akan menjadi acuan bagi para investor untuk menginvestasikan sertaanya.

Berikut adalah tabel rata-rata nilai emiten pada sektor *property* serta *real estate* tahun 2018-2010 menggunakan rasio pengukuran PBV .

Tabel 1 Rata-rata nilai emiten sektor *property* serta *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2020.

No	Tahun	Nilai Perusahaan (PBV)
1	2018	0,96
2	2019	0,75
3	2020	0,70

Sumber: BEI (Data diolah)

Berlandaskan dari tabel di atas terlihat bahwasanya emiten mengalami penurunan tahun 2019 sebesar 0,21 dibandingkan dengan tahun 2018 dimana tahun 2019 adalah tahun awal terjadinya pandemi Covid-19. Selanjutnya pada tahun 2020, nilai emiten sektor *property* serta *real estate* penurunan sebesar sebanyak 0,5 dibandingkan dengan 2019. Menurut Sugiono (2016), manajemen yang baik dari sebuah emiten tentu berharap bahwa PVB emiten setidaknya 1 atau lebih dibanding nilai buku, karena apabila nilainya kurang dari 1, maka harga saham akan menjadi lebih rendah dibanding dengan nilai bukunya. Menurut Setianto (2016) rendahnya PBV memperlihatkan bahwasanya adanya penurunan dari kualitas serta kinerja fundamental dari emiten terkait. Dapat disimpulkan bahwa terjadi penurunan kualitas serta kinerja fundamental di emiten *property* serta *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2019 sehingga perlu diteliti faktor yang memdampaki nilai emiten.

Nilai emiten yakni keadaan yang terkait pencapaian sebuah emiten dalam mengambil kepercayaan masyarakat pada sebuah emiten yang diperolehnya setelah melewati beberapa proses yang telah berlangsung sejak beberapa tahun yakni mulai terbentuknya emiten tertentu. Nilai emiten yakni tanggapan yang muncul dalam pikiran investor terkait sebuah emiten yang kemudian dikaitkannya dengan harga saham (Sujoko & Soebiantoro, 2007). Menurut Fidhayatin serta Dewi (2012), nilai emiten yakni Nilai terhadap penjualan harga emiten bila berada di pasar modal.

Nilai emiten dikaitkan pada *Price to book value* (PBV). PBV yakni pembanding antara harga dari sebuah saham dan nilai buku dari saham. PBV ini yakni rasio umum yang telah dipergunakan secara luas oleh sekuritas dunia dalam melakukan analisis. Rasio PBV yakni pembanding antara nilai dari saham dan harga buku dari saham yang membantu dalam pengukuran terkait status tingkat harga dari saham apakah *valued* atau *undervalued*. PBV juga memperlihatkan bagaimana sebuah emiten dalam membuat nilai pada emiten. Emiten dengan konsidi yang baik secara umum memiliki PBV >1, hal itu memperlihatkan bahwasanya nilai pasar > nilai buku. Nilai emiten sendiri mampu diberi dampak baik dari internal maupun eksternal. Putra, dkk (2016) berpendapat bahwa nilai emiten didampaki oleh inflasi, tingkatan suku bunga, *return on equity*, *debt to equity ratio*, *earning per share*, *debt to equity ratio* serta *current ratio*. Sesertagkan Hamidah, dkk (2015) menyatakan bahwa nilai perusahaan didampaki oleh inflasi, suku bunga, profitabilitas serta resiko finansial. Hendayana serta Riyanti (2019) mengatakan bahwasanya inflasi, suku bunga, liquiditas serta *leverage* memberi dampak pada nilai perusahaan. Selain itu Sartika, dkk (2019) menyebutkan inflasi, suku bunga, nilai tukar serta PBD memiliki dampak pada nilai emiten. Sabaru, dkk (2021) menyatakan bahwa nilai emiten didampaki oleh profitabilitas, inflasi serta nilai tukar. Sesertagkan Permana serta Rahyuda (2019) menyatakan bahwa profitabilitas, solvabilitas, likuiditas serta inflasi memiliki dampak pada nilai perusahaan. Dalam pengujian ini hanya fokus untuk mempergunakan variabel inflasi, suku bunga (*BI Rate*) serta profitabilitas sebagai variabel independen serta nilai emiten sebagai variabel dependen karena pengujian terdahulu mendapatkan hasil yang berbeda-beda mengenai variabel inflasi, suku bunga (*BI Rate*) serta profitabilitas.

Inflasi yakni sebuah situasi terjadi dimana terjadi kenaikan dari harga-harga barang dikarenakan melemahnya nilai mata uang dari sebuah negara, apabila hal tersebut terjadi

secara berkepanjangan maka akan menyebabkan terjadinya kondisi yang buruk pada kestabilan ekonomi secara keseluruhan serta dapat mengganggu kestabilan tatanan politik sebuah negara (Fahmi, 2013).

Inflasi yakni parameter yang menunjukkan adanya penurunan nilai rupiah yang terlihat dari harga beberapa barang yang mengalami kenaikan yang cukup tinggi dalam satu periode waktu. Permasalahan yang sering dialami oleh suatu negara yakni inflasi, ditambah dengan kesulitannya pemerintahan dalam menanggulangi pertumbuhan laju inflasi. Keadaan tersebut terjadi dapat disebabkan oleh beberapa hal yakni pengusaha yang terpaksa harus melakukan kenaikan harga dikarenakan adanya kenaikan faktor internalnya seperti naiknya upah untuk buruh, suku bunga, atau juga dikarenakan inginnya memperoleh keuntungan yang besar serta disebabkan karena biaya operasional yang meningkat. Putra, dkk (2016) mengatakan bahwasanya inflasi tidak berdampak pada nilai perusahaan. Sama halnya dengan pengujian dari Hamidah, dkk (2015) yang menemukan bahwasanya inflasi memberikan dampak negatif serta signifikan pada nilai dari perusahaan. Hendayana serta Riyanti (2019) mengatakan bahwasanya inflasi memberi dampak positif secara tidak signifikan pada nilai perusahaan. Data inflasi terlihat pada tabel di bawah.

Tabel 2 Rata-rata inflasi tahun 2018 – 2020.

NO	Tahun	Inflasi
1	2018	3.20%
2	2019	3.03%
3	2020	2.04%

Sumber: Bank Sentral Republik Indonesia

Berdasarkan dari tabel 2 diatas, diketahui bahwa inflasi terus menurun sejak 2018-2020. Menurut pengujian dari Hamidah, dkk (2015) mengatakan bahwasanya inflasi memberi dampak negatif secara tidak signifikan pada nilai emiten. Hal tersebut menunjukkan bahwasanya nilai perusahaan akan semakin tinggi apabila inflasi yang terjadi rendah. Tetapi pada kasus pengujian ini, inflasi mengalami penurunan tetapi diiringi dengan penurunan nilai emiten sektor *property* serta *real estate*. sehingga perlu diteliti lagi mengenai dampak inflasi pada nilai emiten.

Menurut Mishkin (2008), Suku Bunga yakni sejumlah biaya yang dikeluarkan oleh bank atas sebuah pinjaman dan simpanan. Suku bunga Bank Indonesia atau *BI Rate* yakni tingkatan dari nilai suku bunga yang terlebih dahulu ditetapkan oleh BI untuk nantinya dijadikan sebagai pedoman oleh lembaga keuangan lainnya untuk menetapkan nilai suku bunga atas pinjaman serta simpanan yang dilakukan oleh nasabah nantinya. Berlandaskan pada pengujian dari Putra, dkk (2016), yang menemukan bahwasanya suku bunga tidak memberi dampak pada nilai emiten. Serta menurut Hamidah, dkk (2015), suku bunga memberi dampak negatif tidak signifikan pada nilai emiten. Menurut hasil pengujian yang dilakukan oleh Hendayana serta Riyanti (2019), tingkat Suku Bunga (*BI Rate*) memberi dampak positif tidak signifikan pada PBV.

Profitabilitas yakni kebolehan yang dimiliki oleh sebuah perusahaan dalam mendapatkan keuntungan dari penjualan yang telah dilakukan serta berkaitan dengan aktiva ataupun modal. Hal tersebut ialah hal yang sangat penting untuk perlu diketahui oleh sebuah perusahaan. Profitabilitas yakni laba bersih yang mampu diperoleh oleh sebuah emiten di dalam satu periode waktu tertentu. Rasio profitabilitas yakni rasio yang dipergunakan untuk melakukan pengukuran terhadap seberapa besar perusahaan dalam kegiatan usahanya memperoleh keuntungan. pengukuran tersebut juga berguna untuk memberi tingkat keefektifitasan manajemen dalam mengelola perusahaan. Hal tersebut terlihat dari seberapa besar laba yang diperoleh emiten serta hasil dari investasi. Pada dasarnya penggunaan rasio ini berguna sebagai petunjuk efisiensi perusahaan (Kasmir, 2016).

Profitabilitas yakni parameter yang dipergunakan untuk melakukan pengukuran terhadap emiten dalam keunggulannya memperoleh laba. pengukuran terhadap profitabilitas dapat dilakukan dengan ROA, ROE, GPM, OPM, serta NPM. Dalam pengujian ini faktor pengukuran

yang dipergunakan yakni hanya ROA. ROA menjadi sorotan yang paling penting dikarenakan mampu memperlihatkan kemampuan dari sebuah emiten dalam memperoleh keuntungan sehingga selalu digunakan sebagai penganalisis laporan keuangan. ROA mampu menerjemahkan bagaimana kemampuan emiten dalam memperoleh laba di masa lampau yang nantinya dijadikan pedoman untuk memperoleh laba yang lebih tinggi di masa depan. Aset ataupun aktiva yakni seluruh harta kepemilikan dari sebuah emiten yang diperoleh dari modal internal ataupun eksternal yang telah diganti menjadi aktiva emiten guna dijadikan untuk kelangsungan hidup emiten.. Menurut Putra, dkk (2016) dalam pengujiannya menyatakan bahwa profitabilitas memberi dampak positif signifikan pada nilai emiten. Begitu pula dengan pengujian yang dilakukan oleh Sabaru, dkk (2021) yang menyatakan bahwa profitabilitas memberi dampak positif serta signifikan pada nilai emiten.

Dari beberapa uraian dan hasil pengujian terdahulu, diketahui ada beberapa perbedaan hasil pengujian satu dengan pengujian lainnya. Sehingga ditentukan judul pengujian “Pengaruh Inflasi, BI *Rate* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018 – 2020”.

Adapun tujuan dilakukannya pengujian ini adalah untuk menguji pengaruh (1) Pengaruh inflasi, BI *rate* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020. (2) Pengaruh inflasi terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020. (3) Pengaruh BI *rate* terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020. (4) Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.

2. Metode

Jenis pengujian ini adalah pengujian kualitatif kausal yang berupa pengujian dengan perhitungan data berupa angka dan hubungan yang bersifat sebab akibat. Populasi pada pengujian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2021. Pengujian ini menggunakan metode pengumpulan data laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang diakses dari Bursa Efek Indonesia melalui *website* (www.idx.co.id). Pengujian ini menggunakan metode pengumpulan data yang bersifat kualitatif dengan cara mencatat data yang berhubungan dengan variabel terkait mengenai Inflasi, BI *Rate*, Profitabilitas dan Nilai Perusahaan. Pengujian ini menggunakan metode analisis regresi linear berganda. Pengolahan data pengujian ini menggunakan program *Statistical Product and Service Solution* (SPSS) versi 20.0 *for windows* untuk mempermudah dalam menganalisis data serta hasil yang diperoleh agar lebih akurat.

3. Hasil dan Pembahasan

Hasil

Pengujian ini menggunakan model regresi linier berganda yang dibantu dengan program *Statistical Package for the Social Sciences* (SPSS) versi 25.0 *for Windows*, sehingga diperoleh hasil pengujian yang dapat dilihat pada Tabel 3 sebagai berikut.

Tabel 3.
Rangkuman Hasil *Output* SPSS Pengaruh Inflasi, BI *Rate* dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Parameter	Nilai	P-Value	α	Keputusan
$R_{yX_1X_2X_3}$	0,709	0,000	0,05	Menolak H_0
$R^2_{yX_1X_2X_3}$	0,490	-	-	Menolak H_0
E	0,510	-	-	-
P_{yX_1}	0,471	0,000	0,05	Menolak H_0
$P^2_{yX_1}$	0,221	-	-	-
P_{yX_2}	-0,428	0,000	0,05	Menolak H_0
$P^2_{yX_2}$	0,183	-	-	-
P_{yX_3}	0,592	0,000	0,05	Menolak H_0
$P^2_{yX_3}$	0,350	-	-	-

Hipotesis pengujian pertama “Terdapatnya dampak inflasi, BI *rate*, beserta profitabilitas pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020”. Beralaskan temuan uji regresi linier berganda, memperlihatkan bahwasanya inflasi (X_1), BI *rate* (X_2) beserta profitabilitas (X_3) dengan bersama memberikan dampak pada nilai perusahaan (Y) yang terlihat di angka koefisien korelasi berganda dengan besar $0,709 \neq 0$ dengan *p-value* $0,000 < 0,05$ (Lampiran 04). Perihal ini mengindikasikan bahwasanya H_0 ditolak, yang asumsinya terdapatnya dampak signifikan antara inflasi (X_1), BI *rate* (X_2) beserta profitabilitas (X_3) pada nilai emiten (Y) dengan besar kontribusi dampak dengan besar 49%.

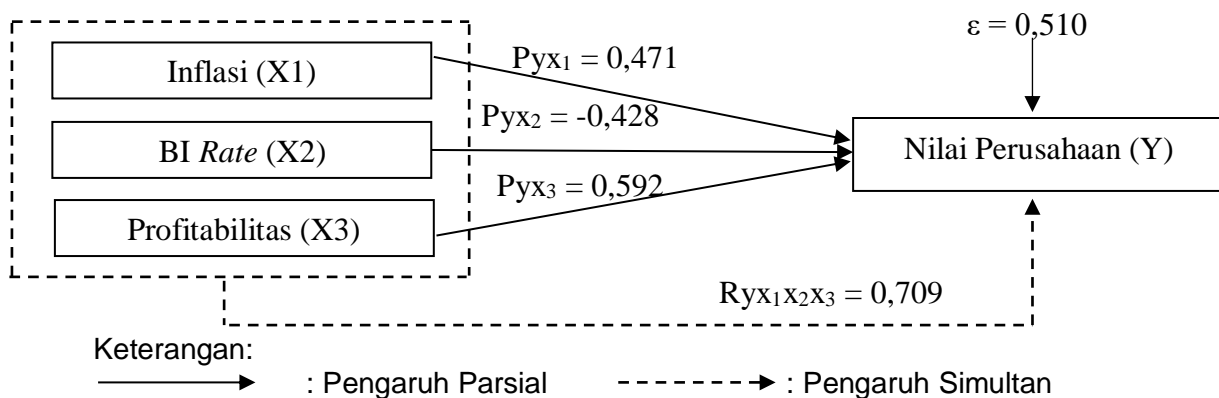
Hipotesis pengujian kedua “Terdapatnya dampak inflasi pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020”. Beralaskan temuan uji regresi linier berganda, memperlihatkan temuan bahwasanya inflasi (X_1) mempunyai koefisien kolerasi pada nilai perusahaan (Y) dengan besar $0,471 \neq 0$ dengan *p-value* $0,000 < 0,05$ (Lampiran 04). Perihal ini mengindikasikan bahwasanya H_0 ditolak yang bermakna terdapatnya dampak positif beserta signifikan dari variabel inflasi pada nilai perusahaan dengan besar kontribusi dampak dengan besar 22,1%.

Hipotesis pengujian ketiga “Terdapatnya dampak BI *rate* pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020”. Beralaskan temuan uji regresi linier berganda, memperlihatkan temuan bahwasanya BI *rate* (X_2) mempunyai koefisien kolerasi pada nilai perusahaan (Y) dengan besar $-0,428 \neq 0$ dengan *p-value* $0,000 < 0,05$ (Lampiran 04). Perihal ini mengindikasikan bahwasanya H_0 ditolak yang bermakna terdapatnya dampak negatif beserta signifikan dari BI *rate* pada nilai perusahaan dengan besar kontribusi dampak dengan besar 18,3%.

Hipotesis pengujian keempat “Terdapatnya dampak profitabilitas pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020”. Beralaskan temuan uji regresi linier berganda, memperlihatkan temuan bahwasanya profitabilitas (X_3) mempunyai koefisien kolerasi pada nilai perusahaan (Y) dengan besar $0,592 \neq 0$ dengan *p-value* $0,000 < 0,05$ (Lampiran 04). Perihal ini mengindikasikan bahwasanya H_0 ditolak yang bermakna terdapatnya dampak positif beserta signifikan dari profitabilitas pada nilai perusahaan dengan besar kontribusi dampak dengan besar 35,0%.

Koefisien determinasi (R^2) dipergunakan dalam pengukuran besarnya dampak dari variabel bebas pada variabel terikatnya. Beralaskan temuan uji didapatkan angka *Adjusted R Square* dengan besar 0,490 ataupun 49%. Temuan ini memperlihatkan bahwasanya nilai perusahaan diberikan dampak oleh variabel inflasi, BI *rate* beserta profitabilitas yaitu dengan besar 49%. Sementara sisanya dengan besar 51% nilai perusahaan diberi dampak oleh variabel lainnya yang tidak diuji pada pengujian ini. Adapun variabel lainnya yang bisa memberikan dampak pada nilai perusahaan ialah *return on equity*, *debt to equity ratio*, *earning per share*, *debt to equity ratio*, beserta *current ratio* (Putra, dkk. 2016).

Struktur pengaruh inflasi (X_1), BI *rate* (X_2) dan profitabilitas (X_3) terhadap nilai perusahaan (Y) dapat digambarkan pada Gambar 1 yang dijelaskan sebagai berikut.



Gambar 1
Struktur Hubungan Pengaruh Inflasi (X_1), BI *Rate* (X_2) dan Profitabilitas (X_3) terhadap Nilai Perusahaan (Y)

Berdasarkan analisis regresi linier berganda yang telah dilakukan diperoleh hasil bahwa nilai konstanta (α) sebesar 1,268, nilai koefisien regresi inflasi (β_1) sebesar 0,378, nilai koefisien regresi BI *rate* (β_2) sebesar -0,307 dan nilai koefisien regresi profitabilitas (β_3) sebesar 0,018 sehingga diperoleh persamaan regresi yang dapat diformulasikan sebagai berikut.

$$Y = 1,268 + 0,378 X_1 - 0,307 X_2 + 0,018 X_3$$

Penjelasan hasil analisis regresi linier berganda sebagai berikut. (1) Konstanta sebesar 1,268 artinya bahwa inflasi (β_1), BI *rate* (β_2) dan profitabilitas (β_3) nilainya sama dengan nol mengindikasikan nilai perusahaan (Y) sebesar 1,268. (2) Nilai koefisien inflasi (β_1) sebesar 0,378 berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Y). Hal ini berarti bahwa setiap kenaikan inflasi satu satuan maka nilai perusahaan (Y) akan naik sebesar 0,378 dengan asumsi variabel lainnya tetap. (3) Nilai koefisien BI *rate* (β_2) sebesar -0,307 berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan (Y). Hal ini berarti bahwa setiap kenaikan BI *rate* satu satuan maka nilai perusahaan (Y) akan turun sebesar -0,307 dengan asumsi variabel lainnya tetap. (4) Nilai koefisien profitabilitas (β_3) sebesar 0,018 berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan (Y). Hal ini berarti bahwa setiap kenaikan profitabilitas satu satuan maka nilai perusahaan (Y) akan naik sebesar 0,018 dengan asumsi variabel lainnya tetap.

Pembahasan

Beralaskan temuan analisis regresi linier berganda yang telah dilaksanakan, ditemukan temuan bahwasanya inflasi, BI *rate*, beserta profitabilitas secara bersama-sama memberikan dampak signifikan pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020. Perihal ini memperlihatkan bahwasanya inflasi, BI *rate*, beserta profitabilitas mengalami kenaikan maupun penurunan secara bersama-sama akan turut memberikan dampak nilai emiten. Perihal ini bermakna bahwasanya emiten di sektor *property* beserta *real estate* perlu memperhatikan tingkatan inflasi, BI *rate* beserta profitabilitasnya guna meningkatkan nilai perusahaannya. Temuan pengujian ini didukung dari pengujian yang dilaksanakan Hamidah, dkk (2015) memaparkan bahwasanya inflasi, BI *rate* beserta profitabilitas dengan bersama memberikan dampak pada nilai perusahaan.

Dalam kegiatan operasionalnya untuk peningkatan nilai perusahaan, emiten sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018 hingga 2020 tidak terlepas dari kondisi perekonomian terutama pada faktor eksternal maupun internalnya. Faktor eksternal ialah faktor yang timbul dari luar emiten beserta faktor internal ialah faktor yang berada dalam ruang lingkup emiten. Dalam perihal ini faktor eksternal emiten ialah inflasi beserta BI *rate* sementara faktor internalnya yaitu profitabilitas. Perihal ini memperlihatkan bahwasanya dalam usaha peningkatan nilai emitenya, emiten *property* beserta *real estate* perlu memperhatikan tingkat inflasi, BI *rate* serta profitabilitas yang didapatkan emiten itu sendiri. Nilai dari ketiga faktor tersebut akan dapat memberikan dampak minat investor dalam melaksanakan penanaman modal ke dalam emiten. Investor akan mempertimbangkan kembali nilai dari inflasi, BI *rate* maupun profitabilitas emiten secara bersama-sama dalam mengambil sebuah keputusan investasi. Semakin tinggi nilai perusahaan yang didapat memperlihatkan kesejahteraan dari para penanam sahamnya beserta mencerminkan tujuan emiten yang cerah di waktu mendatang. Oleh sebab itu emiten diinginkan bisa menaruh lebih perhatian pada faktor yang dapat memberikan dampak nilai perusahaannya seperti inflasi, BI *rate* beserta profitabilitas. Perihal ini dikarenakan naik turunnya inflasi, BI *rate* maupun profitabilitas akan memberikan dampak minat investor dalam berinvestasi beserta secara tidak langsung akan memberikan dampak pada peningkatan nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI.

Beralaskan temuan analisis regresi linier berganda yang telah dilaksanakan, didapatkan temuan bahwasanya inflasi memberikan dampak positif beserta signifikan pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020. Temuan ini memperlihatkan bahwasanya tingginya inflasi mengindikasikan makin tinggi juga nilai perusahaan. Perihal ini dikarenakan inflasi yang terjadi sepanjang periode pengujian dari periode 2018 sampai 2020 cenderung berfluktuasi beserta tidak di atas 5% maka tingginya

inflasi yang terjadi ini masih tergolong dibatas kewajaran oleh pelaku penanam modal. Temuan pengujian ini didukung dari pengujian yang dilaksanakan Permana beserta Henny (2019) memaparkan inflasi memberikan dampak positif beserta signifikan pada nilai perusahaan. Sementara itu, pengujian yang dilaksanakan Hendayana beserta Riyanti (2019) memaparkan inflasi memberikan dampak positif namun tidak signifikan pada nilai perusahaan.

Inflasi yang terjadi sepanjang periode 2018 hingga 2020 ialah inflasi yang terjadi dengan naiknya harga barang yang lamban (tidak melebihi dari 5% per periode) dengan besaran yang kecil serta pada jangka waktu yang lama. Terdapatnya inflasi bisa mendorong masyarakat dalam berinvestasi agar dapat mempergunakan dananya secara produktif. Investasi ini memberikan pendapatan bagi emiten itu sendiri beserta akan memperoleh keuntungan tinggi dan dengan otomatis akan memberikan dampak pada peningkatan nilai perusahaan. Inflasi dapat memberikan dampak positif maupun negatif. Inflasi memberikan dampak negatif bila inflasi terlalu tinggi beserta tidak terkendali yang tentunya akan berakibat buruk pada emiten maupun perekonomian nasional. Disisi lain inflasi yang sangat rendah ataupun deflasi juga tidak baik bagi setiap emiten karena deflasi mengindikasikan sektor usaha yang lamban karena menurunnya tingkat penjualan akibat berkurangnya daya beli masyarakat. Oleh karena itu investor akan lebih memiliki minat dalam melaksanakan investasi karena disebabkan oleh tidak adanya keimbangan pada harga komoditi yang dipasarkan oleh emiten. Tidak adanya keimbangan tersebut memberi tantangan untuk para pelaku penanam modal untuk mendapat celah keuntungan dari pengubahan harga komoditi tersebut maka pergerakan kenaikan harga yang cenderung lambat tidak cenderung memberi dampak bagi para pelaku penanam modal dalam melaksanakan keputusan berinvestasi. Beralaskan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.124/PMK.010/2017 tertanggal 18 september 2017 mengenai target Inflasi periode 2019, 2020 beserta 2021, target inflasi yang ditetapkan pemerintah ialah tiap-tiap dengan besar 3,5%, 3% beserta 3% dengan deviasi tiap-tiap 1%. Maka dari itu, inflasi sepanjang periode pengujian bisa dikategorikan rendah karena selalu berada dibawah 5%. Bila inflasi mengalami kenaikan yang stabil beserta terkendali, perihal ini bermakna inflasi memberikan dampak yang positif yaitu menyebabkan persebaran beserta perputaran barang menjadi cepat di masyarakat maka produksi akan meningkat beserta secara tidak langsung keuntungan yang didapatkan oleh setiap emiten akan terjadi peningkatan pula. Sehingga bila terjadinya peningkatan inflasi harga bisa cenderung mengalami kenaikan, keuntungan emiten meningkat beserta investor akan mendapatkan pengembalian yang lebih tinggi. Dilain itu, para pelaku penanam modal bisa mendapat laba dari *capital gain* dikarenakan mendapat dari meningkatnya harga saham emiten. Oleh karena itu, inflasi dapat memberikan dampak pada pengambilan keputusan investasi beserta dengan otomatis akan meningkatkan nilai tidak adanya keimbangan itu sendirinya namun bila inflasi yang terjadi masih dikategorikan rendah beserta tidak melebihi angka 10%.

Beralaskan temuan pengujian dengan mempergunakan penganalisisan regresi linier berganda ditemukan temuan bahwasanya BI rate memberikan dampak negatif beserta signifikan pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020. Temuan ini bermakna bahwasanya naiknya BI *rate* tidak akan menyebabkan meningkatnya nilai emiten. Perihal tersebut senada dengan temuan pengujian yang didapatkan Putra, dkk (2016), suku bunga tidak memberikan dampak pada nilai perusahaan. Hamidah, dkk (2015), menemukan bahwasanya suku bunga memberikan dampak negatif tidak signifikan pada nilai perusahaan.

BI *Rate* ialah suku bunga yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai acuan masyarakat beserta pelaku ekonomi dalam setiap kegiatan ataupun aktivitas ekonomi. BI rate memberikan dampak negatif pada nilai perusahaan. Perihal tersebut terjadi disebabkan suku bunga yang ditentukan BI ialah sebuah acuan untuk suku bunga lainnya baik pinjaman maupun simpanan untuk bank maupun lembaga keuangan lainnya di negara Indonesia. Suku bunga ialah faktor yang dapat memberikan dampak pada harga saham. Suku bunga yang tinggi tidak akan diiringi dengan tingginya harga saham, perihal tersebut disebabkan oleh masyarakat lebih memilih untuk menyimpan uangnya di lembaga keuangan demi mendapatkan deviden yang besar ketimbang membelikan saham. Sehingga dengan suku bunga yang meningkat sehingga harga saham bisa terjadi penurunan beserta secara tidak

langsung nilai perusahaan nantinya bisa menurun pula. Perihal sebaliknya dapat terjadi ketika BI rate mengalami penurunan, maka masyarakat cenderung menjadi tidak berminat menyimpan dananya di bank, beserta bisa jadi lebih memilih membeli saham *property* beserta *real estate* sehingga menyebabkan nilai perusahaan bisa mengalami peningkatan. Perihal tersebut memiliki arti bahwasanya dampak BI rate berbanding terbalik dengan nilai perusahaan.

Beralaskan temuan pengujian yang dilaksanakan mempergunakan penganalisisan regresi linier berganda ditemukan temuan bahwasanya profitabilitas memberikan dampak positif beserta signifikan pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020. Perihal ini bermakna bahwasanya profitabilitas yang didapatkan oleh emiten turut memberikan dampak pada nilai perusahaan khususnya yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020. Perihal ini sejalan dengan pengujian yang dilaksanakan Putra, dkk (2016) dalam pengujiannya memaparkan bahwasanya profitabilitas memberikan dampak positif signifikan pada nilai perusahaan. Begitu pula dengan pengujian yang dilaksanakan Sabaru, dkk (2021) yang memaparkan bahwasanya profitabilitas memberikan dampak positif beserta signifikan pada nilai perusahaan.

Profitabilitas ialah rasio yang digunakan sebagai pengukuran kapabilitas emiten mendapatkan laba. Asumsinya, profitabilitas ialah cerminan dari kesehatan emiten dalam bibesertag keuangannya. Profitabilitas memperlihatkan besarnya tingkatan laba yang didapatkan oleh emiten. makin baiknya pertumbuhan profitabilitas bermakna prospek bagi emiten kedepannya akan semakin baik pula. Dalam artian ini bahwasanya semakin baik profitabilitas sebuah emiten sehingga nilai perusahaan di benak penanam moda bisa makin baik pula. Bilamana kapabilitas emiten dalam meningkatkan laba yang didapatkan semakin baik maka bisa terjadinya peningkatan harga saham emiten beserta dengan tidak langsung nilai emitennya bisa meningkat pula.

Perihal yang dapat diperhatikan emiten yakni ROA, ROE, *Gross Profit Margin*, *Operating Profit Margin*, beserta *Net Profit Margin*. Kelima perihal tersebut yang perlu dilaksanakan peningkatan oleh emiten karena kelima perihal tersebut ialah indikator dari profitabilitas. Profitabilitas yang baik dapat diukur dengan melalui kelima indikator tersebut. Ketika lima indikator tersebut memiliki nilai yang tinggi, tentunya akan memperlihatkan bahwasanya tingkat profitabilitas emiten tinggi pula beserta akan memberikan dampak pada nilai emiten. Maka dari itu, bila emiten sektor *property* beserta *real estate* ingin meningkatkan nilai emitennya maka perlu memperhatikan tingkat profitabilitas yang mampu didapatkan oleh emiten.

4. Simpulan dan Saran

Setelah dipaparkannya temuan pengujian di atas, maka bisa tersimpulkan bahwasanya temuan pengujian memperlihatkan Inflasi, BI rate, beserta profitabilitas memberikan dampak signifikan pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020. Inflasi memberikan dampak positif beserta signifikan pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020. BI rate memberikan dampak negatif beserta signifikan pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020. Profitabilitas memberikan dampak positif beserta signifikan pada nilai perusahaan sektor *property* beserta *real estate* yang tercatat dalam BEI periode 2018-2020.

Saran

Berdasarkan dari penganalisisan, hasil pengujian dan kesimpulan yang telah dikemukakan maka sarannya yaitu (1 Untuk emiten yang bergerak pada sektor *property* beserta *real estate*, diharapkan dalam meningkatkan nilai emiten perlu memperhatikan profitabilitas emiten sebagai variabel yang paling dominan memberikan dampak nilai emiten. Dari temuan pengujian ditemukan temuan bahwasanya profitabilitas memberikan dampak pada nilai perusahaan. Asumsinya bahwasanya, bila emiten ingin meningkatkan nilai perusahaan maka perlu memperhatikan tingkat profitabilitas yang didapatkan oleh emiten. Emiten yang memperoleh laba bersih yang tinggi tentunya akan memberikan dampak positif

bagi para investor, karena deviden yang diterima akan semakin tinggi. Sinyal tersebut pastinya akan menjadi sinyal yang baik beserta membangun reputasi emiten dengan sangat gemilang di mata penanam modal maka bisa mengadakan terdapat banyaknya calon investor yang ingin melakukan penanaman modal di emiten tersebut. Maka dari itu, profitabilitas emiten perlu ditingkatkan dengan cara melaksanakan penjualan produk secara gencar yakni dengan membuat inovasi-inovasi terbaru pada produk yang dijualnya agar menambah minat konsumen untuk membeli. Bila emiten tidak melaksanakan inovasi terkait produk yang dijualnya, tentu akan mempegaruhi minat konsumen dalam berbelanja. (2) Bagi investor diharapkan dengan terdapatnya temuan pengujian ini bisa dijadikan alat penentuan sebelum melaksanakan investasi pada emiten yang tercatat di BEI, khususnya di emiten sektor *property* beserta *real estate*. Perihal ini dikarenakan temuan pengujian yang memperlihatkan bahwasanya dengan bersama inflasi, BI *rate* beserta profitabilitas memberikan dampak pada nilai perusahaan. (3) Bagi peneliti kedepannya diinginkan nantinya bisa melaksanakan pengujian pada faktor yang memberikan dampak nilai perusahaan lebih luas lagi tidak hanya berfokus pada variabel inflasi, BI *rate*, beserta profitabilitas saja. Kemudian juga tidak hanya melaksanakan pengujian di sektor *property* beserta *real estate* melainkan melaksanakan pengujian di sektor lainnya dengan total sampel yang lebih luas lagi. Diharapkan nantinya dapat menjadikan temuan pengujian ini sebagai rujukan perbandingan yang berguna untuk mendapatkan temuan pengujian yang lebih baik.

Daftar Pustaka

- Abimanyu, Yoopi. 2004. Memahami kurs valuta asing. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Anton, H. Gunawan. 1991. Anggaran Pemerintah dan Inflasi di Indonesia. Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.
- Bursa Efek Indonesia. Data Publication IDX Monthly Statistics. idx.co.id Diakses pada 23 November 2021.
- Djohanputro, Bramantyo. 2008. Manajemen Risiko Korporat. Jakarta: Penerbit PPM.
- Fahmi, Irham. 2013. "Pengantar Manajemen Keuangan". Bandung: Alfabeta.
- Fidhayatin, S.K. & Dewi, N.H.U. 2012. Analisis Nilai Perusahaan, Kinerja Perusahaan, dan Kesempatan Bertumbuh Perusahaan terhadap Return Saham pada Perusahaan Manufaktur yang Listing di BEI. *The Indonesian Accounting Review*, 2(2): 203-214.
- Ghozali, Imam. 2013. Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 21. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gilarso, T.SJ. 2013. Pengantar Ilmu Ekonomi Makro (Edisi Revisi). Jakarta: PT Kanisius.
- Hamidah, dkk. (2015). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Bi, Profitabilitas, Dan Risiko Finansial Terhadap Nilai Perusahaan Sektor *Property* Tahun 2011-2013. *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia*.
- Hasibuan. 2013. Manajemen Sumber Daya Manusia. Cetakan Ketujuh Belas. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Hendayana, Y., & Riyanti, N. (2019). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Likuiditas, Dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan. *KINERJA; Jurnal Ekonomi dan Bisnis*.
- Hery. (2016). Mengenal dan Memahami dasar dasar laporan keuangan. Jakarta: PT Grasindo.
- Heyanto. 2010. Analisis inflasi, BI *rate*, kurs rupiah dan jumlah uang beredar terhadap volume perdagangan saham di bursa efek Indonesia. *Universitas Negeri Islam Syarif Hidayatullah Jakarta*, 16-19
- Kasmir, 2014. Analisis Laporan Keuangan, cetakan ke-7. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. (2008). Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2016. Manajemen Sumber Daya Manusia (Teori dan Praktik). Depok: PT Rajagrafindo Persada
- Murni, Asfia. 2013. Ekonomika Makro. Edisi Revisi. Bandung: PT. Refika
- Natsir, M. 2014. Ekonomi Moneter dan Perbankan Sentral. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Permana A. A., & Rahyuda, H. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Solvabilitas, Likuiditas, dan Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Manajemen Unud*.

- Petriela, Yunita. "REI: Bisnis *Property* Hadapi Masa Paling Klam" ekonomi.bisnis.com/read/20210110/47/1340900/rei-bisnis-property-hadapi-masa-paling-klam. Diakses pada 23 November 2021.
- Putong, Iskandar. 2013. *Economics Pengantar Mikro dan Makro*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Putra, E. M. dkk. (2016). Pengaruh kinerja keuangan, inflasi dan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan. *Lembaga pengujian dan pemberdayaan masyarakat (lppm) unmas denpasar*.
- Raharjo, A. W., & Elida, T. (2015). *Bank Dan Lembaga Keuangan Non Bank Di Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia (Ui-Press).
- Rofifah, Dianah (2020) Nilai Perusahaan Dipengaruhi Oleh Struktur Modal Dan Profitabilitas (Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2018). *Other thesis, Universitas Komputer Indonesia*.
- Sabaru, T. D., dkk. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Inflasi Dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Trade, Service and Investment Yang Terdaftar Di Bei. *Jurnal EMBA*.
- Sanjaya, S., Risky, M. F. 2018. Analisis Profitabilitas Dalam Menilai Kinerja Keuangan Pada PT. Taspen (Persero) Medan. *Journal Universitas Islam Negeri Sumatera Utara*, 284-285
- Sartika, U. D., dkk. (2019). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar, Dan Produk Domestik Bruto Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Manajemen*.
- Sartono, Agus. 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi 4. Yogyakarta: BPFE.
- Sugiyono. 2011. *Metode Pengujian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Sugiyono. 2017. *Metode Pengujian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Sujoko dan Ugy Soebiantoro. (2007). Pengaruh Struktur Kepemilikan Saham, Leverage, Faktor Interen dan Faktor Eksteren terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*. Vol 9, No. 1.