

**PENGARUH *FINANCIAL DISTRESS*, INFLASI, TINGKAT BUNGA, DAN
NILAI TUKAR TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**



SKRIPSI

Nama : Siti Maria

NIM : 212021145

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

2025

SKRIPSI

**PENGARUH *FINANCIAL DISTRESS*, INFLASI, TINGKAT BUNGA, DAN NILAI
TUKAR TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR PROPERTI DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**Diajukan untuk Menyusun Skripsi Pada
Program Strata Satu Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Palembang**



Nama : Siti Maria

NIM : 212021145

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

2025

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Siti Maria

Nim : 212021145

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Program Studi : Manajemen

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Judul Skripsi : Pengaruh *Financial Distress*, Inflasi, Tingkat Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Dengan ini saya menyatakan:

1. Karya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Sarjana Strata 1 baik di Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya ini serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku diperguruan tinggi ini.

Palembang, Mei 2025



Siti Maria

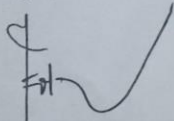
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Palembang

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Pengaruh *Financial Distress*, Inflasi, Tingkat Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
Nama : Siti Maria
NIM : 212021145
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Manajemen Keuangan

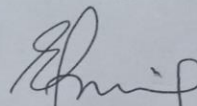
Diterima dan Disahkan
Pada Tanggal Maret 2025

Pembimbing I,



Dr. Fadhil Yamaly, S.E.AK.,M.M
NIDN: 0217107002

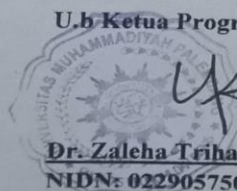
Pembimbing II,



Ervita Safitri, S.E., M.Si
NIDN: 0225126801

Mengetahui,
Dekan

U.h Ketua Program Studi Manajemen



Dr. Zaleha Trihandayani, S.E.,M.Si.CHRO
NIDN: 0229057501

MOTO DAN PERSEMBAHAN

لَا حَوْلَ وَلَا قُوَّةَ إِلَّا بِاللَّهِ

Tidak ada daya dan kekuatan kecuali dengan pertolongan Allah

Dengan cinta dan Doa

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

❖ Kedua Orang Tuaku

Ayahanda Ali Nangcik

Ibunda Ani

❖ Saudara-saudaraku

Kakak ku tercinta

Ayukku Tercinta

Adik-Adikku Tercinta

❖ Pembimbing Skripsi

Bapak Dr. Fadhil Yamaly, S.E.,M.M.

Ibu Ervita Safitri, S.E.,M.Si.

❖ Almamater yang ku banggakan

PRAKARTA



Alhamdulillahirobbal'alamin, puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberi rahmat, perlindungan dan kasih sayangnya. Dengan izin-nya saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pengaruh *Financial Distress*, Inflasi, Tingkat Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”** dapat diselesaikan dengan baik. Saya bersyukur atas setiap petunjuk, kekuatan dan kesempatan yang Allah berikan dalam setiap langkah perjalanan ini.

Saya mengucapkan terima kasih yang mendalam kepada Allah SWT yang senantiasa melindungi & menjaga saya, memberikan yang terbaik untuk saya serta mengabulkan semua permintaan saya. Kasih sayangnya yang tak terhingga selalu memberikan saya kekuatan dan ketenangan untuk terus berusaha dalam menggapai impian.

Dengan penuh rasa hormat, cinta, kasih sayang penulis persembahkan skripsi ini terkhusus kepada kedua orang tua, **Ayah ku (Ali Nangcik)** dan **Ibunda (Ani)** saya menyampaikan terima kasih yang mendalam atas kasih sayang, Doa, dan segala pengorbanan yang telah diberikan kepada saya. Tanpa dukungan dan cinta kasih kalian, saya tidak akan bisa mencapai titik ini. Terimakasih telah menjadi sumber inspirasi dan kekuatan dalam setiap

langkah saya. Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada **Bapak Dr. Fadhil Yamaly, S.E.,M.M.** dan **Ibu Ervita Safitri, S.E.,M.Si.** atas bimbingan, kesabaran, dan ilmu yang telah diberikan. Saran dan arahan bapak/ibu sangat berarti dan saya sangat menghargai setiap waktu yang telah diluangkan untuk memimbing saya. Selain itu ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada:

- a. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, S.E.,M.M. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
- b. Bapak Dr. Yudha Mahrom DS, S.E.,M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang.
- c. Ibu Dr. Zaleha Trihandayani, S.E.,M.Si.CHRO selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang.
- d. Bapak Edy Liswani, S.E.,M.Si selaku Pembimbing Akademik
- e. Bapak Dr. Fadhil Yamaly, S.E.,M.M. dan Ibu Ervita Safitri, S.E.,M.Si. selaku dosen pembimbing 1 dan 2. Saya mengucapkan terimakasih Atas bimbingan, kesabaran dan ilmu yang telah diberikan selama proses penyusunan skripsi ini. Saran dan arahan yang bapak/ibu berikan sangat berarti dalam membentuk pemahaman saya, serta memperkaya wawasan akademik saya. Semoga kebaikan Bapak/Ibu dibalas dengan keberkahan dan kesuksesan.
- f. Bapak dan Ibu dosen pengajar serta seluruh staf karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang.

- g. Ayahhanda tercinta (Ali Nangcik) dan Ibunda Tercinta (Ani) saya mengucapkan terima kasih atas doa, dukungan, dan kasih sayang yang tiada henti, tanpa kalian saya tidak akan mampu menyelesaikan perjalanan ini dengan penuh semangat dan keyakinan. Semoga Allah senantiasa memberikan keberkahan dan kebahagiaan kepada ayah dan ibu.
- h. Kakak ku M. Atop Alam, S.Pi dan M. Hatta Dinata, S.H terimakasih atas motivasi dan semangat yang selalu diberikan serta mengusahakan segala sesuatu yang terbaik untuk hidup saya.
- i. Ayuk-ayuk ku Siti Ayu Sri Wahyuni, S.Pd. Siti Lia Kartini, S.Pd. Siti Alawiyah, Siti Ulfa Hasanah, S.Pd. Terimakasih atas dukungan, nasihat, dan kebijaksanaan yang telah diberikan, baik dalam hal akademik maupun kehidupan pribadi. Memberikan arah dalam setiap langkah saya.
- j. Adik-adik ku M. Agung Saidina Kohar dan M. Jaya Wiranata yang telah membantu, dan menguatkan saya dalam setiap proses ini.
- k. Sahabat dan teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu per satu, saya ucapkan terimakasih sebesar-besarnya yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan bantuan dalam kehidupan saya.

Semoga Allah SWT membalas budi baik untuk seluruh bantuan yang diberikan guna menyelesaikan tulisan ini. Penulis menyadari, meskipun banyak usaha telah penulis lakukan, akan tetapi laporan ini masih jauh dari sempurna. Meskipun demikian mudah-mudahan dari laporan penelitian ini tetap ada manfaat yang dapat diperoleh. aamiin.

Palembang, Maret 2025

Siti Maria

DAFTAR ISI

SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO	v
HALAMAN PRAKARTA	vi
HALAMAN DAFTAR ISI	vii
HALAMAN DAFTAR GAMBAR	viii
HALAMAN DAFTAR TABEL	ix
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	x
ABSTRAK.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12

D. Manfaat Penelitian.....	13
----------------------------	----

BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS

.....	15
-------	----

A. Landasan Teori.....	15
------------------------	----

B. Penelitian Sebelumnya.....	3
-------------------------------	---

C. Kerangka Pemikiran.....	42
----------------------------	----

D. Hipotesis.....	43
-------------------	----

BAB III METODE PENELITIAN.....44

A. Jenis Penelitian.....	44
--------------------------	----

B. Lokasi Penelitian.....	45
---------------------------	----

C. Operasionalisasi Variabel.....	45
-----------------------------------	----

D. Populasi dan Sampel.....	47
-----------------------------	----

E. Data yang Diperlukan.....	47
------------------------------	----

F. Metode Pengumpulan Data.....	49
---------------------------------	----

G. Analisis Data dan Teknik Analisis.....	51
---	----

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN64

A. Hasil Penelitian.....	64
B. Pemahaman Hasil Penelitian.....	81
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	107
A. Simpulan.....	107
B. Saran	108
DAFTAR PUSTAKA.....	110
LAMPIRAN	112

DAFTAR GAMBAR

Grafik Historical Performace Indeks Properti & Real Estate	2
Gambar 1.2 Rata-Rata Nilai Perusahaan (PBV) Sektor Properti & Real Estate	6
Gambar 1.3 <i>Financial Distress</i> , Indeks Harga Jual Properti Komersial	7
Gambar 1.4 Indeks Harga Konsumen (% , yoy)	8
Gambar 1.5 Tingkat Suku Bunga Acuan (%).....	9
Gambar 1.6 Pergerakan Nilai Tukar	9
Gambar II.1 Kerangka Pemikiran	42
Gambar IV. 1 Hasil Uji Normalitas	87

DAFTAR TABEL

Tabel II. 1 Kriteria Penilaian Interpretasi Price to Book Value	20
Tabel II. 2 Kriteria Kebangkrutan Perusahaan	23
Tabel II. 3 Kriteria Tingkat Inflasi	25
Tabel II. 4 Kriteria Suku Bunga	28
Tabel II. 5 Kriteria Tingkat Kondisi Nilai Tukar	31
Tabel III. 1 Definisi Operasional Variabel Penelitian	46
Tabel III. 2 Kriteria Pengambilan Sampel	48
Tabel IV. 1 Data Perhitungan Nilai Perusahaan	68
Tabel IV. 2 Data Perhitungan Financial Distress	70
Tabel IV. 3 Data Perhitungan Inflasi	72
Tabel IV. 4 Data Perhitungan Tingkat Bunga	74
Tabel IV. 5 Data Perhitungan Nilai Tukar	76
Tabel IV. 6 Data Transformasi Log Nilai Perusahaan.....	78
Tabel IV. 7 Hasil Uji Deskriptif	80
Tabel IV. 8 Hasil Uji Chow	82
Tabel IV. 9 Hasil Uji Hausman	84
Tabel IV. 10 Hasil Uji Multikolineritas.....	85

Tabel IV. 11 Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	88
Tabel IV. 12 Hasil Uji Autokorelasi.....	89
Tabel IV. 13 Hasil Uji Regresi Data Panel.....	90
Tabel IV. 14 Hasil Uji F	91
Tabel IV. 15 Hasil Uji T	93
Tabel IV. 16 Uji Determinasi	94

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Daftar Penelitian Lampiran

Lampiran II Daftar Populasi Pada Sektor Properti dan Real Estate

Lampiran III Daftar Sampel Sektor Properti dan Real Estate Lampiran

Lampiran IV Daftar Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Sesuai dengan
Kriteria Pemilihan Sampel Lampiran

Lampiran V Data Perhitungan Perusahaan Properti dan Real Estate Lampiran

Lampiran VI Data Transformasi Log Nilai Perusahaan Lampiran

Lampiran VII Hasil Pengolahan Eviews Versi 12

ABSTRAK

Siti Maria/212021145/2021/Pengaruh Financial Distress, Inflasi, Tingkat Bunga, dan Nilai Tukar terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Financial Distress, Inflasi, Tingkat Bunga dan Nilai Tukar terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. jenis penelitian yang digunakan adalah Asosiatif. Populasi penelitian adalah 93 perusahaan sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia, Sampel digunakan sebanyak 39 perusahaan yang dipilih secara purposive sampling. Data yang digunakan adalah data sekunder, metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis dokumen. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kuantitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa ada pengaruh Signifikan Financial Distress, Inflasi, Tingkat Bunga, dan Nilai Tukar Secara Bersama-Sama terhadap Nilai Perusahaan, Ada Pengaruh negatif Signifikan Inflasi dan Nilai Tukar secara parsial terhadap Nilai Perusahaan, sedangkan Financial Distress dan Tingkat Bunga secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Kata kunci : Nilai Perusahaan, Financial Distress, Inflasi, Tingkat Bunga, Nilai Tukar.

ABSTRACT

Siti Maria/212021145/2021/The Influence of Financial Distress, Inflation, Interest Rates and Exchange Rates on Company Value in the Property and Real Estate Sector Listed on the Indonesian Stock Exchange.

This research aims to determine the influence of Financial Distress, Inflation, Interest Rates and Exchange Rates on Company Value in the Property and Real Estate Sector Listed on the Indonesian Stock Exchange. The type of research used is associative. The research population was 93 companies in the Property and Real Estate sector listed on the Indonesia Stock Exchange. The sample used was 39 companies selected using purposive sampling. The data used is secondary data, the data collection method used in this research is the document analysis method. The data analysis technique used is quantitative analysis. The results of this research show that there is a significant influence of Financial Distress, Inflation, Interest Rates and Exchange Rates Together on Company Value. There is a significant negative influence of Inflation and Exchange Rates partially on Company Value, while Financial Distress and Interest Rates partially do not have a significant effect on Company Value in the Property and Real Estate Sectors Listed on the Indonesian Stock Exchange.

Keywords: Company Value, Financial Distress, Inflation, Interest Rate, Exchange Rate.

BAB I

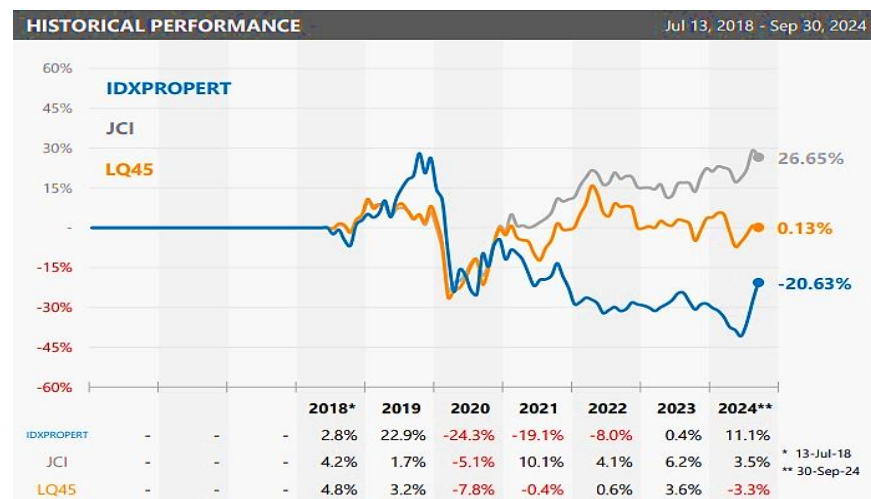
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kondisi Ekonomi yang selalu mengalami perubahan telah mempengaruhi kegiatan dan kinerja perusahaan, baik perusahaan kecil maupun perusahaan besar. Perusahaan memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian global, baik di tingkat Mikro (Kecil) maupun Makro (Besar). Untuk meningkatkan hal tersebut maka perusahaan membutuhkan dana lebih, hal ini menjadi salah satu faktor yang mendorong perusahaan untuk masuk ke bursa efek atau bisa disebut dengan go public. Dengan demikian, peluang suatu perusahaan untuk bertahan dalam menghadapi persaingan akan semakin besar. Sehingga memungkinkan perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan serta mensejahterakan para pemegang saham (Ningsi,2019).

Sektor properti dan real estate adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa, penyediaan, pengadaan, dan pematangan tanah untuk keperluan usaha. Menurut David M. Geltner dan Norman G. Miller (2021) dalam bukunya yang berjudul “*Commercial Real Estate Analysis And Investments*”, menjelaskan bahwa sektor properti dan real estate mencakup berbagai aktivitas yang berkaitan dengan pembelian, pengelolaan dan investasi dalam properti komersial. sektor properti dapat dikatakan sebagai sektor unggulan dari berbagai sektor yang ada, hal ini dikarenakan

sektor properti memiliki dampak untuk 170 industri lainnya (Rachmayanti, 2021) sektor properti dan real estate secara langsung ataupun tidak langsung telah mendorong produktivitas nasional, membantu menekan angka kemiskinan dan mengurangi angka pengangguran (Cipta & Nurbaiti 2023).



Sumber: Bursa Efek Indonesia, 2024

Gambar I.1
Historical Performace Indeks Properti & Real Estate

Gambar I.1 menggambarkan kinerja historis dari tiga indeks yaitu Properti & Real Estate, Jakarta Composite Index (JCI), dan LQ45. Dibandingkan dengan indeks JCI dan LQ45 yang tumbuh lebih signifikan, JCI tumbuh sebesar 26,65% dan LQ45 tumbuh sebesar 0,13%, indeks Properti & Real Estate menunjukkan performa yang lebih rendah, meskipun sempat mengalami penurunan di tahun 2020 sebesar -24.3% akibat dampak dari pandemi COVID-19, indeks Properti & Real Estate berhasil pulih pada tahun-tahun berikutnya, meskipun tetap lebih rendah dibandingkan indeks JCI

dan LQ45. Pada tahun 2024, indeks properti & Real estate menunjukkan kinerja yang relatif baik, yang tumbuh sebesar 20.63%. Kinerja indeks Properti & Real Estate yang stabil dan lebih konsisten menunjukkan bahwa indeks ini lebih tahan terhadap volatilitas pasar, dengan pertumbuhan yang stabil dalam jangka panjang. Dengan kinerja konsisten dan potensi pertumbuhan yang baik, indeks Properti & Real Estate menjadi pertimbangan menarik bagi investor yang mencari stabilitas sekaligus imbal hasil dari dividen.

Nilai Perusahaan adalah persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya perusahaan yang dicapai sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap prospek perusahaan dimasa yang akan datang (Indrarini, 2019:2). Setiap perusahaan dituntut untuk meningkatkan nilai perusahaannya, karena nilai perusahaan menjadi salah satu faktor utama yang dipertimbangkan oleh para investor yang ingin menanamkan modal ke sebuah perusahaan. Dalam buku yang berjudul *Corporate Finance: Theory and Practice* Karya Aswath Damodaran 2019. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Nilai Perusahaan antara lain: *Financial Distress*, Inflasi, Tingkat Bunga (Suku Bunga), dan Nilai Tukar.

Financial Distress dapat didefinisikan dalam berbagai sudut pandang yaitu financial, ekonomi, modal kerja, pertumbuhan penjualan dan ketidakmampuan dalam membayar kewajibannya. Secara generic financial distress adalah termin perusahaan dalam kondisi kesulitan keuangan yang ditandai laba yang terus mengalami penurunan, bahkan hingga dalam posisi minus (Kristanti, 2019:7). *Financial Distress* dimulai

Perusahaan ketika perusahaan tidak mampu membayar kewajibannya akibat likuiditas perusahaan yang rendah. Apabila perusahaan terlambat dalam memprediksi kesulitan keuangannya maka dapat menyebabkan perusahaan mengalami default atau kebangkrutan. Sehingga menggunakan adanya perkiraan financial distress ini sangat menguntungkan perusahaan, karena akan menjadi alarm atau early warning bagi keberlangsungan perusahaan (Susanti dan Takarini, 2022:491)

Inflasi adalah kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan terus-menerus dalam suatu perekonomian selama periode tertentu. Salah satu dampaknya adalah berkurangnya investasi karena masyarakat akan mengalami kesulitan dalam memenuhi kebutuhannya dan perusahaan akan kesulitan dalam produksi (Triuspitorini & Setiawan, 2020). Inflasi terjadi ketika jumlah uang yang beredar lebih banyak dibandingkan dengan jumlah barang yang tersedia dalam perekonomian, yang mengakibatkan kenaikan harga barang dan jasa (Kasmir 2023). pada tahun 2023, Indonesia mengalami inflasi yang cukup tinggi dengan angka inflasi 5,5% yang dipengaruhi oleh faktor harga pangan dan energi, (menurut data badan pusat statistik) pada tahun 2024 proyeksi inflasi diindonesia diperkirakan akan sedikit menurun tetapi berada diatas 4% hal ini disebabkan karena adanya kebijakan moneter yang ketat dan pengaruh harga energi global yang fluktuatif.

Suku Bunga atau disebut juga dengan Tingkat Bunga adalah biaya yang dikenakan untuk meminjam uang, yang biasanya dinyatakan sebagai presentase tahunan dari jumlah pinjaman. Tinggi Rendahnya keuntungan ditentukan oleh suku

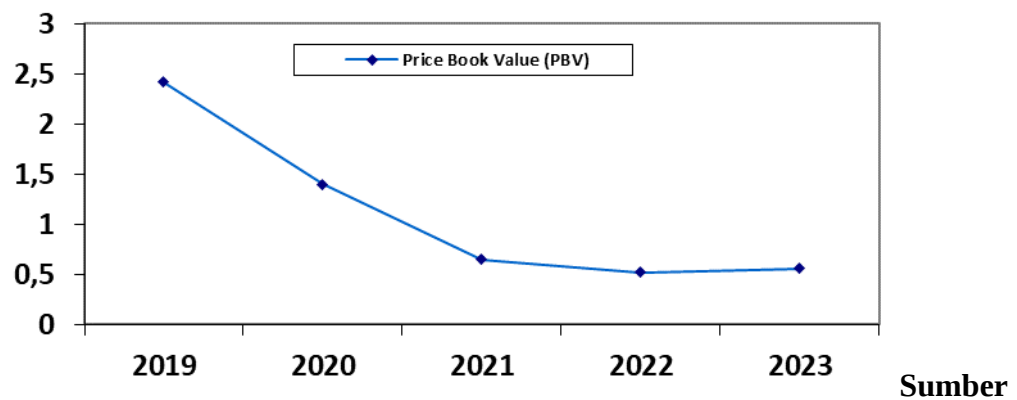
bunga. Rafikasari (2021) Suku bunga merupakan salah satu alat yang penting dalam kebijakan moneter yang digunakan oleh pihak bank sentral untuk mengendalikan inflasi dan memengaruhi aktivitas ekonomi, seperti investasi, konsumsi, dan tabungan. suku bunga dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti inflasi, kebijakan moneter bank sentral, dan tingkat permintaan terhadap kredit. (Kasmir 2023)

Nilai Tukar atau disebut dengan kurs ialah perbandingan harga mata uang satu negara dengan negara lainnya (Triuspitorini & Setiawan 2020). Bagi perusahaan yang berorientasi pada impor, kenaikan Dollar AS (US\$) bisa mengakibatkan naiknya biaya untuk impor bahan pokok produksi, dimana hal itu bisa menyebabkan penurunan dividen yang bakal diberikan pada para pemegang saham dan ujungnya bisa menurunkan nilai perusahaan (Harianto & Sudomo 2021)

Fenomena yang ditemukan pada Sektor Properti & Real Estate adalah Tumbuhnya Volume Investasi Real Estate Komersial Asia Pasifik 2% secara tahunan mencapai US\$ 27,3 Miliar. Berdasarkan Data JLL pada 19 agustus 2024 volume investasi menunjukkan pertumbuhan tahunan untuk ketiga kalinya secara beruntun pada Q2 2024, menandakan bahwa investasi real estate komersial diwilayah APAC mulai pulih dari penurunan pada tahun 2023. dimana investasi pada sektor ini di Asia Tenggara menyumbang 52% dari total Investasi di Asia Pasifik. “Dengan harapan bahwa US Federal Reserve akan menurunkan suku bunga pada bulan september, memprediksi bahwa biaya pinjaman di beberapa pasar di kawasan ini akan turun,” Ujar Pamela Ambler, Head of Investor Intelligence, Asia Pacific, JLL. Ditambah dengan

perkembangan pesat di sektor pusat data Asia Tenggara dan Kebijakan Moneter yang lebih mendukung, semakin membuat Optimis melihat Prospek Investasi Real Estate Komersial dikawasan ini (Propertytimes.id 2024).

Berikut ini adalah grafik Nilai Perusahaan (PBV), *Financial Distress* (Z-score), Inflasi (IHK), Tingkat Bunga dan Nilai Tukar pada Sektor Properti Dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

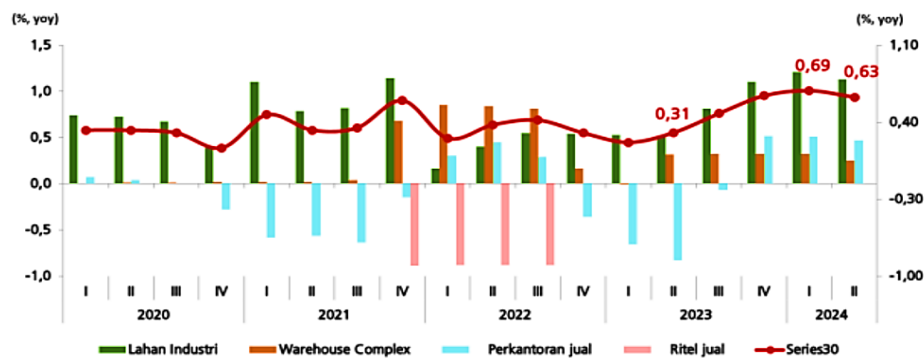


:Penulis, data yang diolah (www.bi.com.id), 2024

Gambar I.2
Rata-Rata Nilai Perusahaan Sektor Properti
& Real Estate

Pada Tahun 2019 PBV Sektor Properti dan Real Estate Cukup Tinggi dengan nilai 2,44. Yang menunjukkan bahwa pasar menghargai sektor ini lebih dari dua kali lipat nilai bukunya. Pada tahun 2020, terjadi penurunan signifikan menjadi 1,40. Penurunan ini disebabkan oleh dampak pandemi covid-19 yang menyebabkan ketidakpastian ekonomi. Tahun 2021 PBV semakin menurun menjadi 0,65 angka ini

menunjukkan bahwa sektor properti diperdagangkan jauh dibawah nilai bukunya, pada tahun 2022 PBV menurun menjadi 0,52, yang berarti saham-saham properti tersebut sangat undervalued atau dihargai jauh lebih rendah dari nilai bukunya. pada tahun 2023 PBV sedikit meningkat menjadi 0,56 tetapi masih tetap sangat rendah. Hal ini menunjukkan bahwa sektor properti mulai menunjukkan tanda-tanda pemulihan, meskipun tetap diperdagangkan dengan harga yang rendah dibandingkan nilai bukunya.

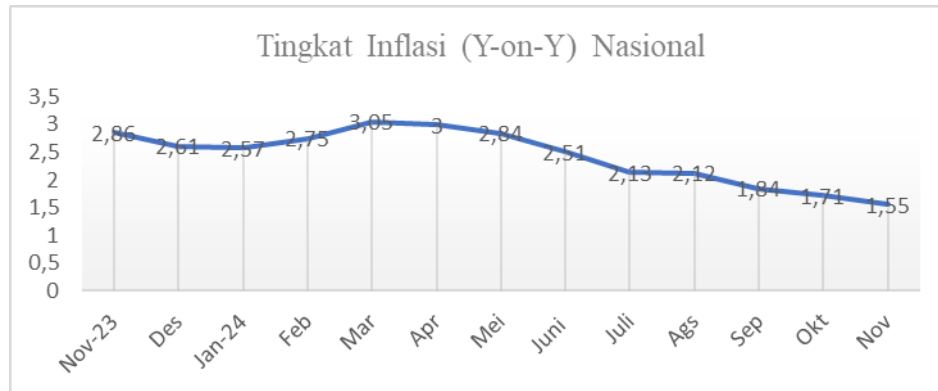


Sumber: Bank Indonesia, 2024

Gambar I.3

Financial Distress, Indeks Harga Jual Properti Komersial

Berdasarkan Gambar I.3, menunjukkan perkembangan Indeks Harga Properti Komersial Jual pada triwulan II 2024 melambat sekitar 0,6% (yoy), lebih rendah dibandingkan triwulan I 2024 yang naik 0,69%. Hal ini menunjukkan adanya penurunan tingkat harga properti komersial yang cukup signifikan.

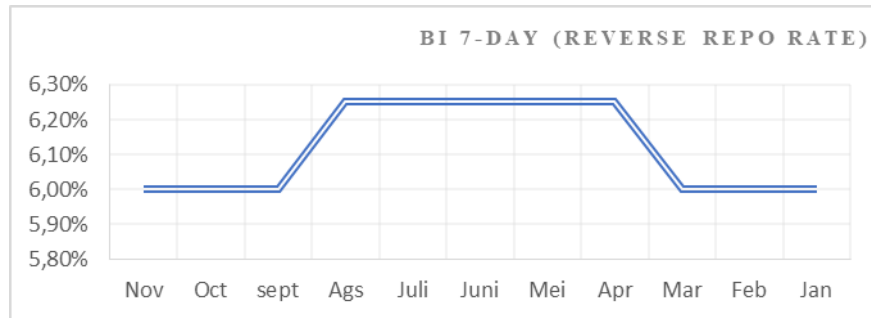


Sumber: Penulis, data yang diolah (www.bi.go.id), 2024

Gambar I.4

Indeks Harga Konsumen (% , yoy)

Berdasarkan Gambar I.4 menunjukkan bahwa tingkat inflasi di Indonesia mengalami fluktuasi dari November 2023 hingga November 2024. Pada bulan November 2023 tingkat inflasi tercatat sebesar 2,86% hingga beberapa bulan berikutnya terjadi penurunan sebesar mencapai titik terendah sebesar 1,55% pada bulan November 2024. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun ada tekanan inflasi pada beberapa titik, faktor-faktor seperti kebijakan moneter, permintaan, harga energi dan kebijakan pemerintah berperan penting dalam mengendalikan inflasi.



Sumber: Penulis, data yang diolah (www.bi.go.id), 2024

Gambar I.5

Tingkat Suku Bunga Acuan (%)

Berdasarkan data Bi-7 Day (Reverse Repo Rate) selama periode Januari hingga November 2024, terlihat adanya perubahan tingkat suku bunga yang cukup dinamis, yaitu 6,00% pada Januari-Maret, 6,25% pada April–Agustus, dan kembali 6,00% pada September–November. Hal ini menunjukkan kebijakan moneter Bank Indonesia yang responsif terhadap kondisi ekonomi dan tantangan yang dihadapi.



Sumber: Penulis, data yang diolah (www.bi.go.id), 2024

Gambar I.6

Pergerakan Nilai Tukar

Pada Gambar I.6 menunjukkan bahwa pada tanggal 19 desember 2024, nilai tukar rupiah terhadap dolar amerika serikat mengalami penurunan yang signifikan yang tercatat lebih dari 1% dalam satu hari perdagangan. Pada tanggal 18 desember 2024, rupiah tercatat pada angka Rp 16.085 per dolar AS, dan pada tanggal 19 desember 2024 nilai tukar rupiah jatuh menjadi Rp 16.265 per dolar AS. Hal ini menunjukkan adanya tekanan yang signifikan terhadap mata uang indonesia dalam periode tersebut

Penelitian yang dilakukan Juniarsi, dkk (2023) menyatakan bahwa *Financial Distress* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan, berbeda dengan penelitian yang dilakukan Aryani dan Saputra (2024) yang menyatakan bahwa *Financial Distress* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan Ratu, dkk (2024) menyatakan bahwa Inflasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan, berbeda dengan penelitian yang dilakukan Tyara, dkk (2023) yang menyatakan bahwa Inflasi tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

Penelitian yang dilakukan Ratu, dkk (2024) yang menyatakan bahwa Tingkat Bunga berpengaruh Negatif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan Samudra dan Widyawati (2024) Yang menyatakan bahwa Tingkat Bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Penelitian yang dilakukan Murjiani dan Adiyanto (2024) menyatakan bahwa Nilai tukar berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan Tyara, dkk (2021), yang menyatakan bahwa Nilai Tukar tidak berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh *Financial Distress*, Inflasi, Tingkat Bunga, Dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.**”

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah ada pengaruh *Financial Distress*, Inflasi, Tingkat Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan secara simultan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah ada pengaruh *Financial Distress* Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah ada pengaruh Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

4. Apakah ada pengaruh Tingkat Bunga Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
5. Apakah ada pengaruh Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Financial Distress*, Inflasi, Tingkat Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan secara simultan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Financial Distress* Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Tingkat Bunga Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

C. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak yang berkepentingan diantaranya sebagai berikut:

1. Manfaat bagi Peneliti

Bagi peneliti, diharapkan penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang Pengaruh *Financial Distress*, Inflasi, Tingkat Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu, penelitian ini juga dapat menambah keterampilan peneliti khususnya dalam bidang keuangan.

2. Manfaat bagi Perusahaan

Bagi perusahaan penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai acuan untuk selalu memperhatikan Nilai Perusahaan pada sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

3. Bagi Almamater Universitas

Bagi almamater penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi, wawasan dan referensi bagi semua pihak Universitas Muhammadiyah Palembang, Khususnya dalam bidang Management Keuangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, D. S. (2024). The Effect Of Financial Distress, Leverage, Audit Opinion, Audit Delay, On Firm Value. *Prosiding Simposium Ilmiah Akuntansi*, 1(1), 520-528.
- Ali, B. O. (2021). The international journal of accounting and business society. *The International Journal of Accounting and Business Society*, 26(1), 56–89
- Faradila, S., & Effendi, K. A. (2023). Analysis Of Financial Performance And Macroeconomic On Firm Value. *Jurnal Manajemen*, 27(2), 276-296.
- Ghozali, I. (2016). Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 23. Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- GWP, P. R. D. A. D., & Cipta, W. (2024). Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Prospek: Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 6(2).
- Hidayat, I., & Khotimah, K. (2022). Pengaruh Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan sub sektor kimia. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 10(1), 1–8. <https://doi.org/10.37641/jiakes.v10i1.1175>
- Hidayat, T., Triwibowo, E., & Marpaung, N. V. (2021). Pengaruh good corporate governance dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Akuntansi Bisnis Pelita Bangsa*, 6(01), 1-18.
- Hidayat, T., Yahya, A., & Permatasari, M. D. (2023). *Pengaruh Financial Distress, Inflasi, dan Nilai Tukar Terhadap Keputusan Investasi serta Implikasinya Pada Nilai Perusahaan*.
<https://doi.org/10.20525/ijrbs.v12i5.2751>
<https://propertyyimes.id>
<https://www.bloomberg.com>
- Isniyati. (2023). *Pengantar Ekonomi Mikro dan Makro*. Yogyakarta.
- Juniarsi, M., Kalsum, U., & Yamaly, F. (2023). Pengaruh Ukuran Perusahaan Dan Financial Distress Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Perbankan Konvensional Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Journal of Management: Small and Medium Enterprises (SMEs)*, 16(3), 557-569.

- Kasmir. (2019). Analisis Laporan Keuangan (2019th ed., p. 378). PT RajaGrafindo Persada Tbk
- Murjiani, D., & Adiyanto, M. R. (2023). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Makanan dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2017-2022. *Accounting and Management Journal*, 7(2), 19-34.
- Ningsih, D. H. R. (2019). Pengaruh Solvabilitas, Profitabilitas, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, 8(4).
- Priyatno, D. (2022). *Olah Data Sendiri Analisis Regresi Linier Dengan SPSS Dan Analisis Regresi Data Panel Dengan EvIEWS*. Cahaya Harapan
- Sabaru, T. D., Murni, S., & Baramuli, D. N. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Inflasi dan Nilai Tukar terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Trade, Service and Investment yang Terdaftar Di BEI. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 9(1).
- Sadono Sukirno. (2016). *MakroEkonomi* (Ketiga). Depok.
- Samudra, Y. P., & Widyawati, N. (2018). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Kurs Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen (JIRM)*, 7(8).
- Saputra, D., & Aryani, R. (2024). PENGARUH PROFITABILITAS, LEVERAGE, DAN FINANCIAL DISTRESS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR CONSUMER NON-CYCLICALS YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2020-2022. *Journal Of Islamic Finance And Accounting Research*, 3(2 AGUSTUS).
- V . Wiratna Sujarweni. (2022). Metodologi Penelitian. Bantul, Yogyakarta.
- V. Wiratna. (2021). *Metode Penelitian Bisnis & Ekonomi*. Pustaka Baru Press.
- Wahyuningtyas, E. T., & Fatmawati, S. (2021). Dampak Rasio Keuangan Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Financial Distress Melalui Analisa Springate, Zmijewski, Grover Dan Altman Z-Score. *Accounting and Management Journal*, 5(2), 56–66. <https://doi.org/10.33086/amj.v5i2.2489>

www.bi.go.id

www.idx.co.id