

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor properti di Indonesia telah mengalami pertumbuhan pesat selama beberapa dekade terakhir. Hal ini ditandai dengan meningkatnya harga tanah dan properti, khususnya di kota-kota besar. Kenaikan harga ini telah memicu kekhawatiran di kalangan masyarakat dan pakar ekonomi tentang kemungkinan terjadinya gelembung properti (bubble property) (investopedia.com).

Bubble property diartikan sebagai situasi di mana harga properti naik secara signifikan melebihi nilai fundamentalnya, didorong oleh spekulasi dan bukan permintaan riil, artinya orang-orang membeli properti bukan untuk ditinggali, melainkan untuk dijual kembali dengan harapan harga akan terus naik. Hal ini menciptakan permintaan yang tinggi, mendorong kenaikan harga lebih lanjut. Jika gelembung ini pecah, harga properti dapat anjlok secara drastis, menyebabkan kerugian besar bagi investor dan pemilik properti, serta berdampak negatif pada stabilitas ekonomi secara keseluruhan (kompas.id).

Nilai perusahaan ialah persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan dalam mengelola sumber daya perusahaan yang sering dihubungkan dengan harga saham. Pada dasarnya konsep nilai perusahaan dapat dilihat dari berbagai aspek termasuk dari kinerja keuangan maupun ukuran perusahaan. Oleh sebab itu, informasi nilai perusahaan diberbagai sektor sangat diperlukan, termasuk pada sektor properti. Target dari suatu perusahaan yaitu memperoleh keuntungan maksimal dan dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yaitu nilai pasar dari saham yang beredar (Marridhani, 2020).

Sebuah perusahaan pasti memiliki tujuan yaitu jangka pendek dan jangka panjang. Tujuan jangka pendek suatu perusahaan ialah meningkatkan perolehan laba di setiap periode dengan menggunakan

sumber daya yang ada secara efektif. Sedangkan tujuan jangka panjang perusahaan merupakan mempertahankan kelangsungan usaha serta meningkatkan nilai perusahaan.

Di tengah perlambatan ekonomi global, sektor properti termasuk yang tangguh dan semakin kompetitif (mediaindonesia.com). Bisnis properti memiliki risiko yang kecil karena harga rumah tidak pernah turun dari tahun ke tahun tetapi terus naik. Kondisi pada risiko penurunan harga yang rendah, mengakibatkan tidak sedikit para investor menanamkan modalnya melalui penyertaan langsung dalam bentuk properti atau melalui saham perusahaan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Namun tidak sedikit pula para investor menginvestasikan dananya melalui pasar saham tetap berhati-hati dalam mengambil keputusan investasi. Salah satu acuan investor dalam menentukan keputusan untuk berinvestasi adalah dengan melihat kondisi nilai perusahaan melalui laporan kinerja keuangan. Kinerja perusahaan dan performa perusahaan dapat dilihat dari kinerja keuangan perusahaan dalam memperoleh keuntungan

Menurut (Wicaksono et al., 2024), kinerja keuangan adalah analisis yang digunakan untuk menilai apakah perusahaan telah menetapkan aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu faktor utama yang diperhatikan oleh investor sebelum mengambil keputusan investasi. Selama berinvestasi, biasanya dari investor mempertimbangkan laporan keuangan perusahaan sebagai sumber informasi saat menentukan keputusan dalam berinvestasi di pasar modal (Putri & Triyono, 2022). Penelitian yang dilakukan oleh (Putri & Triyono, 2022) kinerja keuangan mempengaruhi nilai suatu perusahaan, dan bertambah besar laba dengan demikian nilai perusahaan bertambah meningkat.

Perusahaan yang berhasil membukukan laba yang meningkat, mengindikasikan perusahaan tersebut mempunyai kinerja yang baik, sehingga dapat menciptakan sentimen positif para investor dan dapat membuat harga saham perusahaan meningkat. Meningkatkan harga dipasar,

maka akan meningkatkan kinerja perusahaan. Kinerja yang tinggi menunjukkan prospek perusahaan baik, sehingga investor akan merespon positif dan nilai perusahaan akan meningkat. Begitupun sebaliknya, apabila perusahaan menunjukkan kinerja yang buruk maka akan menciptakan pandangan negatif dari para calon investor sehingga nilai perusahaan akan menurun (Yanti & Abundanti, 2019).

Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu Likuiditas. Likuiditas menurut (Nabella et al., 2022) adalah proporsi yang menggambarkan kemampuan perusahaan menggunakan aset yang dimilikinya untuk melakukan pembayaran kewajiban jangka pendek secara tepat waktu. Apabila suatu perusahaan mengalami masalah dalam likuiditas maka besar kemungkinan perusahaan tersebut mulai memasuki masa financial distress.

Faktor lain yang harus mendapat perhatian khusus adalah solvabilitas. Solvabilitas adalah aktiva perusahaan yang dibiayai dengan hutang (Marridhani, 2020). Karena perusahaan dibiayai dengan utang maka konsekuensinya adalah beban bunga yang akan ditanggung perusahaan, oleh sebab itu maka jumlah utang dan sumber yang digunakan untuk membayar hutang harus seimbang. Karena liabilitas utang menjadi salah satu faktor dalam meningkatnya atau menurunnya laba yang dihasilkan perusahaan setiap tahunnya.

Penelitian yang telah dilakukan oleh (Lestari & Pabulo, 2023) menunjukkan bahwa rasio solvabilitas dan likuiditas tidak berpengaruh pada nilai perusahaan, sedangkan hanya rasio profitabilitas berpengaruh pada nilai perusahaan. Hal ini tentunya didukung oleh penelitian yang sudah dilakukan oleh (Sudjiman & Sudjiman, 2022). Namun hasil berbeda ditunjukkan dari penelitian (Syamsuddin et al., 2021) yang menunjukkan bahwa solvabilitas, profitabilitas dan likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Hasil penelitian oleh (Susanto & Rahayu, 2022) menunjukkan bahwa DER dan ROA berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), sedangkan Current Ratio tidak

berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV). Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Saputri & Giovanni, 2021) menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan dari permasalahan dan pengembangan penelitian terdahulu yang membedakan dari penelitian sebelumnya ialah pada objek dan tahun penelitian. Alasan peneliti memilih perusahaan properti ialah karena adanya fenomena bubble properti dan di Indonesia bubble property dapat memiliki dampak signifikan terhadap perekonomian, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang (detik.com). Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu ternyata ditemukan adanya perbedaan pendapat hasil penelitian. Jadi penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menguji pengaruh likuiditas, solvabilitas dan kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2020-2022 ?
2. Apakah solvabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2020-2022 ?
3. Apakah kinerja keuangan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2020-2022 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang Terdaftar di BEI periode 2020-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh solvabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
3. Untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di BEI periode 2020-2022.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai pembelajaran untuk menambah pengetahuan serta wawasan mengenai pengaruh rasio likuiditas, solvabilitas dan kinerja terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti.

2. Secara Praktis

a. Bagi Perusahaan

Adanya penelitian diharapkan dapat membantu perusahaan khususnya pada perusahaan properti sebagai bahan evaluasi serta bahan referensi perusahaan dalam menentukan dan mengambil kebijakan atau keputusan mengenai pengaruh rasio likuiditas, solvabilitas dan kinerja terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti.

b. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber referensi bacaan bagi peneliti yang lain ketika hendak melakukan penelitian dengan tema yang serupa.