

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Persaingan global yang terus berkembang pesat terutama dalam bidang ekonomi memaksa setiap aspek kehidupan untuk ikut merasakan globalisasi. Pembangunan secara besar-besaran dalam bidang ekonomi seolah-olah menjadi tonggak pada suatu negeri. Perusahaan harus mampu menghadapi persaingan global dan memperbaiki segala kinerjanya. Jika perusahaan tidak menindaklanjuti masalah tersebut akan menjadi masalah yang dapat menurunkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya dimana hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya tekanan keuangan dan kebangkrutan perusahaan.

Di samping itu dengan semakin berkembangnya perekonomian mengakibatkan timbulnya perusahaan-perusahaan baru, yang pada akhirnya meningkatkan persaingan antar perusahaan sehingga menjadi tantangan bagi perusahaan untuk memenangkan persaingan dalam meningkatkan penjualan. Dari pengaruh berkembangnya dinamika ekonomi, sosial politik, serta kemajuan teknologi setiap perusahaan harus mampu konsisten memelihara atau bahkan semakin meningkatkan kinerjanya agar perusahaan mampu untuk bersaing.

Menurut Werastuti *et.al* (2022:8) Beberapa tujuan didirikannya sebuah perusahaan diantaranya, Untuk mencapai keuntungan yang maksimal atau laba yang sebesar besarnya. Tujuan tersebut sebenarnya secara *substansial* tidak banyak berbeda, hanya saja penekanan yang ingin dicapai oleh masing-masing perusahaan berbeda. Hal ini menjadi salah satu faktor perusahaan untuk masuk ke bursa efek (*go public*) dan melakukan penjualan saham ataupun mengeluarkan obligasi demi memperoleh dana dari para investor yang nantinya akan dimanfaatkan untuk pengembangan bisnisnya. Pada umumnya perusahaan yang telah *go public* di era globalisasi, keberlangsungan suatu perusahaan menjadi hal yang sangat penting untuk diperhatikan. Perusahaan memiliki tujuan yaitu meningkatkan nilai perusahaan guna meningkatkan kemakmuran pemilik atau pemegang saham dengan semakin baik nilai perusahaan, maka perusahaan tersebut akan dipandang semakin bernilai bagi investor.

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Menurut Toni *et.al* (2021:2) Dari berbagai industri perusahaan, salah satu industri yang biasanya diminati investor adalah industri Properti dan *Real Estate*. Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perusahaan properti dan *real estate* mengembangkan dan membangun suatu lahan atau tanah menjadi suatu produk properti beserta segala sarana dan prasarana yang lengkap didalamnya menjadi satu kesatuan. Sehingga, produk properti tersebut memiliki nilai (*value*). Selain itu perusahaan properti juga sering dijumpai memasarkan produk properti yang tengah dikembangkannya. Maka banyak investor yang menginvestasikan modal yang dimilikinya pada industri properti dan *real estate*. Hal ini dikarenakan nilai (*value*) yang cenderung mengalami peningkatan sehingga kemungkinan untuk memperoleh keuntungan yang tinggi.

Untuk mengetahui nilai perusahaan terletak pada kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Kemampuan perusahaan menghasilkan laba yang tinggi akan memberikan indikasi prospek perusahaan yang baik sehingga dapat memicu investor untuk ikut meningkatkan permintaan saham. Permintaan saham yang meningkat akan menyebabkan nilai perusahaan yang meningkat dan menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar dividen kepada para investor juga tinggi. Tingkat dividen yang dibagikan oleh perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan yang dapat dilihat dari harga saham karena investor lebih menyukai pengembalian yang berasal dari dividen.

Fenomena terkait nilai perusahaan dikutip dari Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia Paulus Totok Lusida mengungkapkan, kondisi industri properti dan *real estate* berdampak besar terhadap ekonomi nasional. Karena industri properti dan *real estate* dikenal menguntungkan dan relatif kebal terhadap inflasi. Hal itu karena imbal hasil penjualan properti dan *real estate* terus stabil dengan rata-rata mencapai 25% per tahun, imbal hasil Perumahan sekitar 5% per tahun, Apartemen sebesar 12%-17% per tahun, dan imbal hasil ruko sekitar 3% per tahun. Maka pentingnya bagi perusahaan properti dan *real estate* untuk meningkatkan nilai perusahaan agar dapat lebih menarik

para investor untuk berinvestasi, Karena akan mempengaruhi sumber pendanaan suatu perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaannya agar dapat meminimalisir solvabilitas dan likuiditas perusahaan properti dan *real estate*. Maka dari itu industri perusahaan properti dan *real estate* harus mampu meningkatkan Profitabilitasnya. Berikut ini merupakan tabel pertumbuhan nilai perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yaitu sebagai berikut.

Tabel 1.1 Pertumbuhan Nilai Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* tahun 2019-2021.

Pertumbuhan Nilai Perusahaan %				
No	Sub Sektor	2019	2020	2021
1	Properti dan <i>Real Estate</i>	2,46	1,84	1,47

Sumber: Kompas.com

Berdasarkan tabel tersebut bahwa rata-rata pertumbuhan nilai perusahaan sektor property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019 mengalami pertumbuhan sebesar 2,46%, tahun 2020 bertumbuh sebesar 1,84% dan pada tahun 2021 bertumbuh sebesar 1,47%.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang merupakan bisnis sangat menjanjikan untuk berkembang di Indonesia. Hal ini didukung dengan jumlah populasi penduduk yang besar serta tingkat kepemilikan rumah yang cukup rendah. Selain itu pangsa pasar untuk industri di bidang ini semakin luas apalagi dengan dukungan yang diberikan oleh pemerintah dengan melakukan usaha untuk menarik investor dalam menanamkan sahamnya di bidang industri properti dan *real estate* ini.

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan peneliti bertujuan untuk mengetahui sejauh mana pengaruh Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas terhadap nilai perusahaan. Maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **Pengaruh Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021.**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, peneliti mengidentifikasi masalah yaitu sebagai berikut:

1. Adanya kesulitan bagi investor untuk menentukan dalam menilai keberhasilan suatu perusahaan yang di lihat dari harga saham untuk melakukan investasi.
2. Perlu menganalisis rasio keuangan yang paling berpengaruh pada nilai perusahaan yang akan di gunakan oleh investor untuk mengetahui nilai suatu perusahaan yang ingin di investasikan.
3. Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaruh rasio keuangan terhadap Nilai Perusahaan, terutama pada perusahaan Properti dan *Real Estate*.

1.3 Batasan Masalah

Untuk memfokuskan penelitian agar masalah yang diteliti memiliki ruang lingkup dan arah yang jelas, maka peneliti memberikan batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya menggunakan 3 (tiga) variabel bebas yaitu Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas serta 1 (satu) variabel terikat yaitu Nilai Perusahaan.
2. Perusahaan yang dipilih sebagai sampel adalah perusahaan Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Penelitian ini dilakukan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2019-2021.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, maka masalah dirumuskan di penelitian ini yaitu:

1. Apakah Solvabilitas mempunyai pengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*?
2. Apakah Likuiditas mempunyai pengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*?
3. Apakah Rentabilitas mempunyai pengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*?
4. Apakah Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas mempunyai pengaruh secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaruh Solvabilitas secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*.
2. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*.
3. Untuk mengetahui pengaruh Rentabilitas secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*.
4. Untuk mengetahui pengaruh Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

Peneliti memperoleh manfaat dapat menambah pengetahuan dalam memahami pengaruh Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini di harapkan dapat di gunakan sebagai referensi penelitian selanjutnya terkait pengaruh Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan Properti dan *Real Estate*.

3. Bagi Investor

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu pertimbangan bagi investor dalam memutuskan untuk melakukan investasi pada perusahaan Properti dan *Real Estate*.

4. Bagi Perusahaan

Penelitian di harapkan dapat menghasilkan informasi yang baik bagi perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan penting karena dapat menggambarkan kinerja perusahaan yang nantinya mempengaruhi minat investor.

1.7 Sistematika Penulisan

Guna memahami lebih lanjut laporan ini, maka materi yang tertera pada laporan proposal skripsi ini dikelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan teori yang berupa pengertian dan definisi yang di ambil dari kutipan buku, jurnal, dan skripsi yang berkaitan dengan penulisan penelitian ini, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisikan tentang tempat dan waktu penelitian, jenis penelitian, populasi dan sampel penelitian, teknik pengumpulan data, definisi operasional variabel dan teknik analisis data penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang gambaran obyek penelitian, hasil penelitian dan pembahasan yang secara lebih lengkap mengupas berbagai fenomena yang ada dalam penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan simpulan yang merupakan hasil akhir atas penelitian ini dan juga saran yang berisi masukan untuk pihak obyek penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi tentang berbagai buku, jurnal, rujukan yang secara sah digunakan dalam menyusun penelitian ini.