

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di era globalisasi perusahaan dituntut untuk memiliki strategi manajemen ekonomi yang cerdas dan adaptif agar dapat mengatasi berbagai tantangan yang muncul di tingkat internasional. Salah satu tantangan global seperti fluktuasi mata uang, ketidakpastian kebijakan perdagangan, dan perubahan dinamika pasar mengharuskan perusahaan untuk mengembangkan pendekatan yang komprehensif dan terencana (Nasution & Suhari, 2023). Selain itu evolusi zaman yang pesat dan pergerakan siklus ekonomi mengantarkan dunia usaha ke era baru yang penuh dengan kompleksitas. Dengan kemampuan beradaptasi dan strategi yang jitu menjadi kunci utama bagi organisasi untuk dapat meraih kesuksesan di era ini. Namun, faktanya banyak perusahaan yang tidak mampu bersaing sehingga perekonomian mengalami kelemahan dan rawan terjadi kesulitan keuangan (*finansial distress*) salah satunya akibat dari penyebaran virus Covid-19 (Nurseha et al., 2024).

(Agustine & Ratmono, 2024) Perusahaan dalam mendirikan usahanya, harus memiliki tujuan dan kinerja yang unggul agar bisa bersaing. Tujuan utamanya adalah mencapai keuntungan maksimal dan memaksimalkan kekayaan pemilik atau pemegang saham. Melalui persaingan bisnis yang semakin ketat, maka perusahaan dituntut untuk terus berkembang dan menjaga kelangsungan bisnisnya. (Nida & Rosdiana, 2020). Kinerja perusahaan sendiri ditentukan oleh kemampuannya untuk menyeimbangkan berbagai kepentingan *stakeholders*. Seharusnya perusahaan yang baik bukan hanya meningkatkan untung saja tetapi harus selalu memperhatikan lingkungan sekitarnya. Tujuannya agar dapat membantu menaikkan laba perusahaan.

Alat pengukur kinerja perusahaan salah satunya dengan mengadakan analisa terhadap laporan keuangan. Contoh alat yang digunakan untuk mengukur kinerja tersebut adalah analisis rasio keuangan, khususnya mencurahkan perhatian pada

perhitungan rasio agar dapat mengadakan evaluasi keadaan finansial pada masa lalu, saat ini, dan masa yang akan datang. Namun, nilai rasio tidak akan mempunyai arti apa-apa bagi manajemen maupun bagi pihak-pihak yang berkepentingan apabila tidak diperbandingkan dengan standar yang jelas, seperti standar industri, standar kecenderungan atau standar tertentu (Shofwatun et al., 2021). Laporan keuangan juga dapat dimanfaatkan untuk menilai kinerja perusahaan, hal tersebut dimaksudkan agar perencanaan, pembiayaan, investasi, dan operasional bisnis perusahaan semuanya dapat diinformasikan melalui laporan kinerja keuangan organisasi (Dharma et al., 2024).

(Kurniawan & Munawaroh, 2022) Rasio likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya pada saat jatuh tempo. Pada penelitian ini likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Ketika likuiditas perusahaan meningkat maka perusahaan tidak kesulitan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya. (Fadillah & Tiara, 2021) Lalu, rasio profitabilitas adalah kemampuan dalam mencari keuntungan yang berkaitan dengan penjualan, total aset maupun modal sendiri. Keterkaitan hubungan antara profitabilitas dengan nilai perusahaan dapat dikatakan berbanding lurus atau berhubungan positif. Oleh karena itu, terdapat peningkatan hak bagi pemegang saham maka investor tertarik berinvestasi pada perusahaan yang menghasilkan ROA tinggi.

Saat terjadi likuidasi perusahaan, rasio yang merepresentasikan kecakapan perusahaan dalam menyelesaikan kewajiban jangka panjang adalah rasio solvabilitas. Hasil penelitian yang membahas solvabilitas menyatakan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sehingga hal tersebut dapat mendorong pergerakan bisnis yang sehat dan memberikan keuntungan dalam jangka panjang (Komalasari & Yulazri, 2023). Kemudian, rasio aktivitas juga merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui apakah jumlah total dari setiap jenis aktiva ini dalam neraca yang wajar. Hasil penelitian yang diprosikan TATO berpengaruh positif dan signifikan yang mana mendapat respon yang positif dari investor (Noviyanti & Ruslim, 2021). Dan rasio investasi juga yang diwakilkan oleh *price earning rasio* (PER) berpengaruh positif

terhadap nilai perusahaan yang mana harga saham yang tinggi memberikan sinyal positif bagi investor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Hulasoh & Mulyati, 2021).

Berbeda dengan penelitian yang dibuktikan oleh (Ayuningtyas & Hasnawati, 2022) mengenai pengaruh profitabilitas, solvabilitas, dan pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI, menunjukkan hasil beragam bahwa hanya solvabilitas yang berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Sehingga, semakin tinggi rasio solvabilitas maka semakin besar hutang yang dapat mengakibatkan perusahaan tidak dapat memenuhi atau membayar dividen kepada investor atau pemegang saham, dan tentu saja perusahaan sulit menanggung beban.

(Tauke Yuliana et al., 2017) juga meneliti yang mana terdapat persaingan perusahaan real estate dan properti dengan semakin meningkatnya kinerja agar tujuannya dapat tetap tercapai. Salah satunya untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui memaksimalkan nilai perusahaan. Penelitian ini menjelaskan beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan real estate dan properti seperti struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan, dan likuiditas. Hasilnya hanya struktur modal dan profitabilitas yang berpengaruh positif dan signifikan, sedangkan ukuran perusahaan dan likuiditas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan

(Athoillah & Duwi, 2022) Kondisi pasar konstruksi di Indonesia telah berkembang secara signifikan dengan didorong oleh beberapa faktor seperti pesatnya pertumbuhan pasar, investasi masyarakat di bidang properti atau real estate serta belanja pemerintah pada bidang pembangunan sarana dan prasarana. Pasar konstruksi saat ini memiliki penurunan yang cukup banyak mengingat adanya pandemi Covid-19 banyak yang mengalihkan sebagian dananya ke arah kesehatan sehingga sektor properti sangatlah berdampak. Sesuai hasil survei BPS terhadap pelaku usaha pada tahun 2020, sebanyak 41,05% perusahaan mengalami gangguan operasional selama pandemi Covid-19 tak terkecuali perusahaan di sektor properti dan real estate. Selain itu, kinerja keuangan dari beberapa perusahaan yang beroperasi pada sektor properti

dan real estate yang terdaftar di BEI turut berdampak dengan adanya pandemi Covid-19 diantaranya PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) (Oktavainus et al., 2022).

Sektor properti dan real estate merupakan salah satu gambaran untuk menunjukkan apakah terjadi penurunan atau peningkatan terhadap perekonomian Indonesia. Sektor ini dianggap sebagai sektor yang penting di Indonesia karena indikator penting dalam menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Selain itu industri properti dan real estate juga merupakan sektor yang memberi sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian sebuah negara (Hasan & Meidiyustiani, 2023). Salah satu kasus yang terjadi pada perusahaan sektor properti dan real estate yang berkaitan dengan rasio keuangan yang dikemukakan oleh (Rapsanjani F R A & Hendayana Y, 2023) Indeks Harga Real Estate (IHPR) mengalami perlambatan di antara rumah menengah dan besar. Hal tersebut terlihat pada pertumbuhan penjualan pada triwulan I-2020 yang mengalami kontraksi sebesar -43,19% (tahun ke tahun), lalu pada triwulan IV-2019 meningkat sebesar 1,19% (tahun ke tahun). Penurunan ini semua terjadi di semua jenis rumah. Sedangkan tempat tinggal skala besar turun -13,99% (tahun ke tahun), tempat tinggal menengah turun -50,63% (tahun ke tahun), dan tempat tinggal ukuran kecil turun -42,74% (tahun ke tahun).

Dalam penelusuran lebih lanjut, investasi di bidang properti dan real estate umumnya bersifat jangka panjang serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan bagi pihak investor, penelitian yang dilakukan oleh (Jaya, 2020) bahwa profitabilitas memengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan real estate, yang mana mengindikasikan prospek pertumbuhan yang baik sehingga dapat memengaruhi calon investor dan untuk ikut meningkatkan permintaan saham. Lalu, penelitian yang berbeda terkait likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas terdapat kontribusi dengan nilai perusahaan khususnya perusahaan real estate, yang mana masing-masing menjadi salah satu indikator utama yang menentukan seberapa baik perusahaan real estate dapat bertahan di tengah kondisi ekonomi yang tidak stabil (Savitri & Suwaidi, 2024).

Selain itu, selama Covid-19 yang sudah berlangsung membawa goncangan besar bagi semua pihak. Banyak perusahaan tutup, terutama perusahaan properti dan real estate. Ketua APINDO mengemukakan setidaknya ada 19 juta pekerja di sektor properti yang terkena dampak pandemi secara langsung maupun tidak langsung. Tidak sedikit buat karyawan yang bekerja di sektor properti dan real estate terancam dirumahkan atau pemutusan hak kerja (PHK). Di sisi lain, bisnis properti dan real estate masih menjanjikan untuk dijadikan sebagai investasi jangka panjang. Fenomenanya juga memberikan prospek dari segi pertumbuhan Indonesia yang mana terus bertambah setiap tahun, dengan bertambahnya populasi, maka ada peningkatan permintaan akan perumahan atau tempat tinggal. Sesuai dengan penelitian yang dilakukan bahwa kinerja keuangan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, walaupun masih ada keterbatasan penelitian (Primastiwi et al., 2022)

Berdasarkan penjelasan dalam penelitian terdahulu yang menunjukkan hasil yang bervariasi, hal ini membuat peneliti untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Penelitian ini berjudul **Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2022.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Likuiditas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan real estate ?
2. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan real estate ?
3. Apakah Solvabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan real estate ?
4. Apakah Aktivitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan real estate ?
5. Apakah Investasi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan real estate ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk membuktikan pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan real estate.

2. Untuk membuktikan pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan real estate.
3. Untuk membuktikan pengaruh Solvabilitas terhadap Nilai Perusahaan real estate.
4. Untuk membuktikan pengaruh Aktivitas terhadap Nilai Perusahaan real estate.
5. Untuk membuktikan pengaruh Investasi terhadap Nilai Perusahaan real estate.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya penerapan teori sinyal di bidang akuntansi dan keuangan. Teori sinyal menunjukkan bagaimana perusahaan mengirimkan informasi kepada pihak luar, terutama investor, melalui sinyal-sinyal keuangan seperti kinerja keuangan dan investasi. Dalam konteks tersebut, penelitian ini memperkaya literatur mengenai bagaimana perusahaan menggunakan sinyal kinerja keuangan (likuiditas, profitabilitas, solvabilitas, aktivitas, dan investasi) guna meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian ini juga menambah pemahaman terkait bagaimana sinyal keuangan yang diberikan oleh perusahaan sektor real estate yang terdaftar di BEI dapat memengaruhi keputusan investasi, mengurangi asimetri informasi antara manajemen dan pemegang saham, serta meningkatkan kepercayaan para investor.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini bermanfaat untuk beberapa pihak terkait pengelolaan dan pengambilan keputusan keuangan. Bagi manajemen perusahaan, penelitian ini menjadi acuan dalam mengelola kinerja keuangan dan mengoptimalkan rasio-rasio yang memberikan sinyal positif kepada investor, sehingga mampu meningkatkan nilai perusahaan. Bagi investor, penelitian ini juga dapat memberikan wawasan dalam menilai sinyal keuangan yang dikirimkan oleh perusahaan melalui laporan keuangannya, sehingga mereka dapat membuat keputusan investasi yang tepat. Selain itu juga, penelitian ini menjadi referensi penting bagi akademisi dan peneliti lain yang tertarik mengeksplorasi lebih lanjut mengenai pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan dalam perspektif teori sinyal.