

## PENDAHULUAN

Setiap manajer perusahaan berusaha untuk dapat meningkatkan kinerja perusahaannya karena suatu tujuan yang ingin dicapai. Tujuan didirikannya perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai perusahaan dengan cara memperoleh manfaat yang maksimal sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan pemiliknya (Hendy Saputra & Fachrurrozie, 2015). Selain itu, (Anita dan Yulianto, 2016) menyatakan bahwa nilai perusahaan yang tinggi dapat menggambarkan kesejahteraan seorang pemilik perusahaan. Menurut (Dien Gusti Mayogi, 2016), nilai perusahaan merupakan salah satu bentuk pencapaian perusahaan yang bersumber dari kepercayaan masyarakat terhadap kinerja perusahaan setelah melalui proses aktivitas yang cukup lama. Sehingga dapat dikatakan bahwa nilai suatu perusahaan merupakan suatu hal yang penting karena dapat mempengaruhi pandangan investor mengenai kinerja suatu perusahaan. Karena itu, Setiap perusahaan berlomba-lomba untuk meningkatkan nilai perusahaan, yaitu dengan berusaha mendapatkan kepercayaan dari investor agar terus menanamkan sahamnya di perusahaan tersebut (Cahyaningdyah & Ressay, 2013).

Kinerja keuangan merupakan gambaran kondisi keuangan perusahaan dalam periode tertentu. Informasi mengenai kinerja keuangan dapat digunakan oleh investor untuk menentukan keputusan investasinya, yaitu dengan mengetahui perusahaan mana yang layak untuk pilihan investasi. Dalam menilai kinerja keuangan, investor dapat menggunakan rasio keuangan untuk menilai posisi keuangan perusahaan. Dalam penelitian ini rasio keuangan yang digunakan adalah rasio solvabilitas, rasio profitabilitas dan rasio likuiditas (Dewi Sukmawardini, 2018).

Rasio solvabilitas untuk menilai kecakapan sebuah perseroan dalam memenuhi kewajiban utang jangka panjangnya. Rasio ini memudahkan manajemen serta investor untuk mengerti tingkat rasio struktur modal pada perseroan melalui catatan laporan keuangan (Uci Anggraeni, 2018). Utang yang tinggi membuat investor kurang percaya kepada prospek perseroan kedepan akibat terlalu besarnya resiko seperti resiko gagal bayar ataupun menimbulkan kemungkinan kebangkrutan (Nawang Kalbuana, 2020). Hal ini menyebabkan kurangnya minat investor untuk membeli saham yang akan menyebabkan harga saham semakin turun. Penelitian yang membahas tentang pengaruh solvabilitas terhadap nilai perseroan dilaksanakan oleh Cecilia et al., (2015) mengatakan bahwa solvabilitas memberikan pengaruh negatif terhadap nilai perseroan. , namun penelitian yang dilakukan oleh (Septia Rani, 2020) dan (Dien Gusti Mayogi, 2016) berbanding terbalik bahwa solvabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Selanjutnya yaitu profitabilitas yang digunakan untuk menilai laba perusahaan yang diukur melalui *return on asset (ROA)* dengan menilai kemampuan perusahaan

menghasilkan laba berdasarkan efisiensi asset yang dimiliki (Annisa & Chabachib, 2017). Penelitian yang membahas tentang hubungan *Return On Assets (ROA)* dan nilai perusahaan dilakukan oleh Husna & Satria (2019) menyatakan Profitabilitas dengan menggunakan pengukuran *Return On Asset* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Rasio keuangan ketiga adalah rasio likuiditas. merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Menurut (Ayu Sudiani & Ayu Darmayanti, 2016) menyatakan bahwa likuiditas yang tinggi menunjukkan kekuatan perusahaan dalam hal kemampuannya memenuhi hutang lancar dari aset lancar yang dimiliki sehingga hal ini meningkatkan kepercayaan pihak eksternal kepada perusahaan. Rasio likuiditas yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Current Assets (CR)*. *Current Assets (CR)* adalah rasio yang mengukur kemampuan aset lancar perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan aset yang dimilikinya. Penelitian yang dilakukan oleh (Yuslirizal, 2017) menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian yang dilakukan oleh (Rahmasari et al., 2019) menyimpulkan bahwa *current ratio (CR)* berpengaruh negatif terhadap nilai perseroan.

Eksplorasi mengenai objek penelitian solvabilitas, profitabilitas dan likuiditas memang telah banyak dilakukan oleh penelitian terdahulu. Penelitian (Dewi Sukmawardini, 2018) yang berjudul "*THE INFLUENCE OF INSTITUTIONAL OWNERSHIP, PROFITABILITY, LIQUIDITY, DIVINED POLICE, DEBT POLICY ON FIRM VALUE*" sebagai jurnal rujukan peneliti terdahulu. Namun demikian yang membedakan dengan penelitian ini yaitu riset ini menggunakan analisis industri property dan *real estate* dimana objek penelitian sebelumnya menggunakan industri manufaktur. Tujuan riset ini untuk mengeksplorasi dan menganalisis dampak solvabilitas, profitabilitas maupun likuiditas terhadap nilai perseroan Sektor Property serta *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2019.