

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Nilai perusahaan dianggap sebagai sesuatu yang menentukan oleh perusahaan sebab tinggi atau rendahnya nilai perusahaan akan mencerminkan kesejahteraan pemegang saham perusahaan. Perusahaan yang memiliki nilai yang tinggi dapat terlihat dari harga pasar perusahaan (Iswajuni, *et al.*, 2018). Harga pasar bagi perusahaan yang telah IPO merupakan hal yang sangat penting, karena harga pasar perusahaan yang tinggi akan memperlihatkan kepada investor bahwa perusahaan memiliki prospek yang bagus. IPO (*Initial Public Offering*) merupakan proses ketika perusahaan melakukan penawaran saham perdana kepada publik melalui pasar perdana (Nur Aini, 2013).

Perusahaan dalam mengambil keputusan IPO kemudian menjadi perusahaan *go public*, dengan tujuan meningkatkan kemakmuran pemegang saham perusahaan. Hal tersebut bisa dilakukan oleh perusahaan dengan berupaya untuk memaksimalkan nilai perusahaan (Hermaningsih, 2013). Nilai perusahaan merupakan satu diantara beberapa pertimbangan seorang investor dalam memilih investasi, karena nilai perusahaan sering dikaitkan kompetensi kemampuan perusahaan dalam mengatur keuangan perusahaan. Oleh sebab itu, perusahaan harus bisa untuk mencapai kinerja keuangan yang tinggi dengan melakukan pengelolaan perusahaan yang efektif dan efisien. Selain itu perusahaan mempunyai kewajiban untuk mengkomunikasikan kinerja perusahaan atau kondisi keuangan

perusahaan kepada para investor atau para pemegang saham dalam bentuk laporan keuangan yang disusun setiap periode tertentu. Perusahaan juga mempunyai kewajiban untuk mengungkapkan secara transparan dan juga akurat mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan, pemegang kepentingan dan kepemilikan (Ng dan Daromes, 2016)

Perusahaan dengan tujuannya untuk mengoptimalkan nilai perusahaan dapat diwujudkan dengan melakukan fungsi manajemen keuangan. Salah satu keputusan perusahaan terkait dengan manajemen keuangan perusahaan adalah *investment opportunity set* atau yang biasa disebut dengan IOS. Perusahaan melakukan IOS bertujuan untuk mendapatkan *return* yang lebih besar. Peluang-peluang investasi akan mempengaruhi penilaian pelaku pasar modal kepada perusahaan serta membentuk nilai perusahaan. IOS menggambarkan peluang-peluang investasi perusahaan, tetapi hal tersebut bergantung kepada keputusan terkait pengeluaran perusahaan dimasa mendatang. Sehingga, keputusan manajemen yang berhubungan dengan investasi akan sangat mempengaruhi persepsi investor dan juga pemilik perusahaan yang tentunya akan mempengaruhi nilai perusahaan (Suartawan dan Yasa, 2016)

Tanggung jawab perusahaan kepada pemegang saham tidak hanya berkaitan dengan kebijakan perusahaan dalam pengambilan keputusan keuangan. Perusahaan juga harus mampu menghadapi keadaan yang tidak dapat diprediksi yang akan mempengaruhi keberhasilan dan kegagalan dalam mencapai tujuan perusahaan untuk memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. Untuk menghadapi hal

tersebut perusahaan memerlukan manajemen risiko yang baik yang mampu meningkatkan kepastian dalam bisnis dan meningkatkan keunggulan bersaing dan nilai perusahaan. Penerapan manajemen risiko perusahaan (ERM) merupakan upaya yang dilakukan perusahaan untuk meningkatkan kualitas manajemen risiko perusahaan (Iswajuni, *et al.*, 2018). ERM memiliki beberapa definisi, *Committee of Sponsoring Organizations* dari *Treadway Commission* mendefinisikan ERM sebagai “proses yang dilakukan oleh dewan direksi, manajemen yang kemudian diterapkan dalam pengaturan strategi dan di seluruh perusahaan, dirancang untuk mengidentifikasi peristiwa potensial yang dapat mempengaruhi entitas, dan untuk mengelola risiko dan memberikan jaminan mengenai pencapaian tujuan entitas” (Mardessi dan Ben Arab, 2018).

Perusahaan membuat sistem yang dapat digunakan untuk mengantisipasi terjadinya kerugian yang mungkin terjadi pada perusahaan. Sistem yang dibuat tersebut kemudian dikelola, guna untuk meningkatkan nilai perusahaan yang menjadi tujuan awal adanya ERM, sehingga ERM menjadi salah satu indikator untuk menciptakan nilai perusahaan (Iswajuni, *et al.*, 2018)

Investor dalam menentukan keputusan investasinya pada sebuah perusahaan tidak hanya memerlukan informasi finansialnya tetapi juga informasi non finansial. Oleh karena itu, penting untuk perusahaan melakukan pengungkapan manajemen risiko perusahaan. Dengan melakukan pengungkapan ERM investor dapat mengetahui mengenai informasi pengelolaan risiko yang dilakukan perusahaan.

Oleh sebab itu, dengan tujuan perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan bisa dilakukan dengan melakukan pengungkapan ERM (Devi, *et al.*, 2017)

Hukum yang mengatur mengenai adanya informasi mengenai risiko yang harus dilaporkan perusahaan dalam laporan tahunan telah dikeluarkan oleh badan regulator di Indonesia. Aturan tersebut terdapat pada PSAK 60, dimana peraturan tersebut menyatakan bahwa wajib bagi perusahaan untuk melaporkan informasi yang terkait dengan jenis risiko dan tingkat risiko yang dihadapi perusahaan (Devi, *et al.*, 2017)

Laporan keuangan perusahaan mencerminkan kinerja perusahaan selama suatu periode. Investor dalam melakukan transaksi pada pasar modal biasanya berpedoman kepada laporan keuangan perusahaan karena investor bisa mendapatkan informasi yang berhubungan dengan kinerja perusahaan. Perusahaan dengan kinerja yang bagus, dianggap bahwa investor akan mendapatkan *return* yang tinggi pula. Return ini dapat berupa *capital gain* ataupun deviden. Perusahaan bisa saja memilih keputusan untuk tidak membagikan laba dalam bentuk deviden yang biasa disebut dengan laba ditahan. Perusahaan mengambil keputusan tersebut jika perusahaan menganggap bahwa sebaiknya laba tersebut dimanfaatkan untuk melakukan investasi. Keputusan perusahaan terkait dengan kebijakan deviden akan mempengaruhi harga saham perusahaan. Ketika perusahaan mengambil keputusan untuk membagikan deviden, hal tersebut akan dianggap sinyal positif oleh investor yang akan mempengaruhi harga saham perusahaan. Kebijakan deviden yang dipilih oleh perusahaan dapat dijadikan sebagai indikator oleh investor dalam menilai

efektivitas manajemen perusahaan dalam menghasilkan laba (Harijoto dan Martono, 2005).

Selain besar atau kecilnya laba yang diperoleh, kebijakan deviden yang diterapkan perusahaan juga akan mempengaruhi besar atau kecilnya deviden yang akan dibagikan. Dalam memilih kebijakan deviden, perusahaan mempertimbangkan beberapa faktor, seperti prospek pertumbuhan perusahaan, posisi kas, likuiditas, dan kuasa kendali pemegang saham mayoritas di perusahaan (Jariah, 2016)

Perusahaan dalam usahanya untuk memberikan kemakmuran kepada para pemegang saham, harus memperhatikan keputusan terkait dengan pendanaan perusahaan dalam menggunakan *leverage* untuk membiayai investasi perusahaan. Penggunaan *leverage* sebagai pendanaan perusahaan memiliki dua keunggulan penting. Pertama, karena perusahaan menggunakan *leverage* sebagai sumber dana, maka pajak yang perlu dibayarkan perusahaan menjadi lebih kecil. Kedua, kreditur akan mendapatkan pengembalian dengan jumlah tetap yang menyebabkan pemegang saham tidak perlu membagi keuntungannya jika perusahaan berjalan dengan baik (Brigham dan Ehrhardt, 2017)

Perusahaan dalam menggunakan *leverage* sebagai sumber pendanaan operasional perusahaan tetap harus memperhatikan persentase optimal yang seharusnya digunakan. Perusahaan yang mempunyai *leverage* yang tinggi, maka risiko akan semakin tinggi yang harus dihadapi perusahaan. Hal tersebut tentu akan

mempengaruhi bagaimana investor menilai perusahaan (Suwardika dan Mustanda, 2017)

Sumber pendanaan perusahaan tidak hanya berasal dari dana eksternal saja, tetapi juga bisa didapatkan dari dana internal perusahaan (Suwardika dan Mustanda, 2017). Dana internal yang dapat digunakan oleh perusahaan untuk kegiatan operasional perusahaan berasal dari laba yang didapatkan oleh perusahaan. Kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba dapat dilihat dari rasio profitabilitas perusahaan. Perusahaan yang mampu untuk mendapatkan laba dalam jumlah yang tinggi tentu menunjukkan bahwa perusahaan memiliki kinerja keuangan yang bagus, dimana hal tersebut menunjukkan bahwa perusahaan mampu untuk memberi keuntungan bagi investornya (Lubis, *et al.*, 2017)

Perusahaan yang menjadi objek pada penelitian ini adalah perusahaan jasa pada sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode waktu 2015-2019. Sektor properti dan real estate pada pemerintahan Presiden Joko Widodo, menjadi salah satu fokus yang dianggap akan menjadi penggerak pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Hal tersebut bisa dilihat dari kebijakan yang disiapkan pemerintah dengan tujuan agar meningkatkan daya saing sektor properti dan real estate di Indonesia (detikfinance, 21 September 2015).

Pertumbuhan perekonomian di Indonesia sangat dibantu dengan adanya sektor properti dan real estate. Sehingga, sektor ini dipercaya mampu untuk dijadikan tolak ukur pertumbuhan ekonomi negara pada saat ini (Kompas, 2 April 2018)

Ketika industri properti dan real estate yang memiliki laju pertumbuhan yang bagus tidak hanya menguntungkan bagi pertumbuhan perekonomian negara saja. Tetapi juga akan memberikan keuntungan kepada sektor lainnya seperti industri pengolahan, hingga sektor jasa seperti perbankan dan arsitektur. *Spillover effect* tersebut tentu akan mampu membantu negara dalam meningkatkan pertumbuhan perekonomian dengan menyeluruh (detikfinancae, 19 September 2019)

Masih menjabatnya Joko Widodo sebagai kepala pemerintahan dan dengan program-program terkait dengan pembangunan masih menjadi program utama, diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai panduan atau pertimbangan oleh stakeholder maupun investor dalam pengambilan keputusannya mengenai keadaan industri properti dan real estate ini untuk kedepannya.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Pengaruh *Investment Opportunity Set*, *Enterprise Risk Management Disclosure*, Kebijakan Deviden dan *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019**”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana *Investment Opportunity Set* mempengaruhi nilai perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

2. Bagaimana *Enterprise Risk Management Disclosure* mempengaruhi nilai perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana kebijakan deviden mempengaruhi nilai perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Bagaimana *leverage* mempengaruhi nilai perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan-tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh *Investment Opportunity Set* terhadap nilai perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menganalisis pengaruh *enterprise risk management disclosure* terhadap nilai perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk menganalisis pengaruh *leverage* terhadap nilai properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui faktor manakah yang secara signifikan mempengaruhi nilai perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### 1.4 Manfaat Penelitian

1. Investor

Hasil penelitian ini diharapkan bisa dijadikan sebagai sumber informasi bagi investor dalam mengambil keputusan investasinya

## 2. Perusahaan

Bagi perusahaan penelitian ini bermanfaat agar perusahaan mempertimbangkan dengan matang dalam pengambilan keputusan terkait *Investment Opportunity Set*, serta melakukan pengungkapan terhadap manajemen risiko, serta memilih kebijakan deviden yang akan meningkatkan nilai dari perusahaan dan menetapkan jumlah *leverage* yang tepat bagi perusahaan sehingga perusahaan tetap dipercaya oleh investor sebagai tempat untuk berinvestasi dan meningkatkan nilai perusahaan.

### 1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh secara signifikan *Investment Opportunity Set*, *Enterprise Risk Management Disclosure*, kebijakan deviden dan *leverage* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.

### 1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

#### BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjabarkan tentang konsep-konsep dasar penelitian, yaitu: latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

## BAB II TINJAUAN LITERATUR

Pada bab ini menjabarkan tentang landasan teori, penelitian terdahulu, pengembangan hipotesis dan kerangka penelitian.

## BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini menjabarkan tentang metode-metode yang digunakan penulis dalam penelitian, yaitu: desain penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

## BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjabarkan tentang data dan hasil penelitian dalam memprediksi pengaruh *investment opportunity set*, *enterprise risk management disclosure*, kebijakan deviden, dan *leverage* pada perusahaan jasa di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada sektor properti dan real estate periode 2015-2019.

## BAB V PENUTUP

Pada bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan, implikasi, keterbatasan dan saran dari penelitian yang digunakan.

