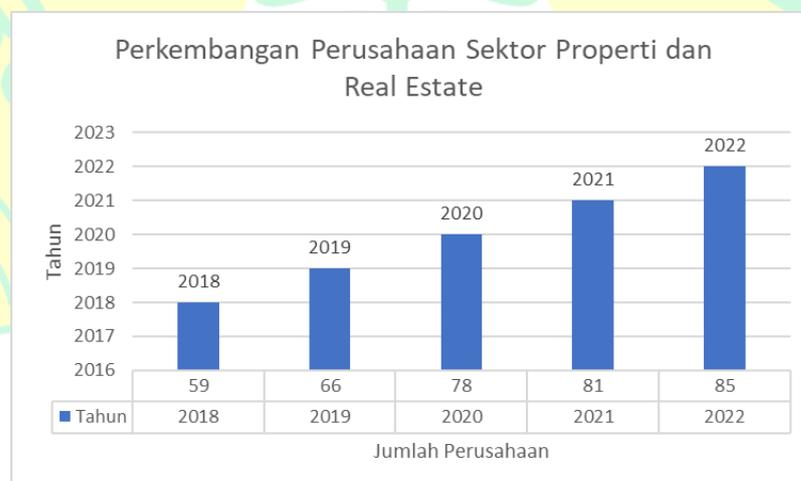


# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Dalam lima tahun terakhir, bisnis sektor properti dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan pesat di berbagai negara di seluruh dunia. Pertumbuhan ini disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk urbanisasi yang terus meningkat, perkembangan ekonomi, dan permintaan akan tempat tinggal dan properti komersial. Sebagai akibat dari pertumbuhan ini, sektor properti dan *real estate* telah menjadi salah satu sektor utama dalam ekonomi yang menawarkan peluang investasi yang menarik. Usaha properti dan *real estate* merupakan suatu kegiatan usaha atau bisnis yang dilakukan oleh perorangan atau perusahaan yang bergerak di kepemilikan suatu asset riil atau hak milik atas harta benda baik berupa tanah yang dapat dijadikan aktiva.



**Gambar 1. 1 Perkembangan Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Periode 2018-2022**

Sumber: Bursa Efek Indonesia (2023)

Berdasarkan Gambar 1. 1 diatas dapat dilihat bahwa banyaknya perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018 hingga 2022 secara konsisten terus mengalami peningkatan. Hal ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Rosiani dan Honesty (2023) dimana di dalam penelitiannya tersebut juga meneliti jumlah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang *listing* di BEI periode 2018 hingga 2021. Secara keseluruhan bisnis *real estate* ini dapat dipahami sebagai suatu bisnis yang bergerak dalam berbagai aspek seperti pembelian, penjualan atau penyewaan tanah, dan perancangan tanah (Septyanto et al., 2020). Contohnya yang termasuk dalam kategori ini adalah pembelian, penjualan atau penyewaan gedung dan infrastruktur dari berbagai jenis produk *real estate* yang dapat ditemukan di pasaran. Perusahaan *real estate* mengacu pada perusahaan atau individu yang mengembangkan dan membangun tanah atau tanah menjadi produk properti dengan segala kelengkapan sarana dan prasarananya menjadi satu kesatuan. Oleh karena itu, produk *real estate* memiliki nilai. Ada banyak cara untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan.

Pada sektor properti dan *real estate* sendiri sedang mendapat perhatian besar dari pemerintah. Selama masa pemerintahan Presiden Joko Widodo (Jokowi) pembangunan properti dan *real estate* sedang dibangun secara masif untuk meningkatkan konektivitas di berbagai wilayah Indonesia dan merangsang pertumbuhan ekonomi nasional (Ichwani, 2023). Komitmen industri properti sebagai salah satu segmen penggerak penggerak perekonomian Indonesia terhadap

PDB pada triwulan kedua tahun 2023 tercatat sebesar 9,43% untuk segmen pengembangan dan 2,40% untuk segmen domain asli. Industri properti juga memberikan dampak pengganda untuk mendukung bisnis dan berdampak pada peningkatan segmen keuangan sekaligus mempertahankan tenaga kerja pada dasarnya. Meski segmen *real estate* pada triwulan kedua tahun 2023 masih mengalami penurunan sebesar 12,30% (yoy), penjualan rumah besar mengalami kenaikan sebesar 15,11% (yoy). Dari sisi permintaan, catatan permintaan properti Komersial kategori sewa meningkat 5,87% *year on year* (yoy) dan *file* permintaan properti komersial kategori penawaran meningkat 0,36% (yoy) pada triwulan kedua tahun 2023. Peningkatan ini dalam daftar permintaan dapat menciptakan kekuatan positif dalam industri properti komersial, termasuk potensi untuk memperluas aksi dan kesepakatan properti di Indonesia secara keseluruhan (Limanseto, 2023).

Dalam rangka mendorong perluasan permintaan dan investasi di sektor properti, Pemerintah telah mengeluarkan pendekatan lain seperti 100% *Credit to Esteem* dan *Financing to Esteem* untuk kredit properti yang berjumlah besar hingga 31 Desember 2023. Dengan topik “Kota Hijau untuk Masa Depan yang Lebih Ramah Lingkungan”, Industri properti juga menyadari keberlanjutan pembangunan dalam konteks kota ramah lingkungan sangat penting untuk menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan keamanan alam. Salah satu gambaran selanjutnya yang mewujudkan konsep tersebut adalah pengembangan usaha Ibu Kota Nusantara (IKN) yang mampu dibangun dengan visi kota hijau. Untuk mewujudkan produktivitas dan pelestarian energi, penggabungan desain

bangunan bertetangga alami (*green building*) sangat penting, dengan memanfaatkan sistem pengelolaan air melingkar dan pendingin ruangan. Indonesia telah menjadi tujuan usaha properti terbaik di dunia. Sebagai negara dengan jumlah penduduk terbesar keempat di dunia, tepatnya sekitar 273 juta jiwa, dan dampak statistik yang akan terjadi dalam beberapa tahun ke depan, permintaan properti di Indonesia, khususnya untuk *smart* dan *green city*, akan terus meningkat.

Sekretariat Kabinet Republik Indonesia (2023) menyatakan bahwa pemerintah pun sudah mengesahkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dengan bertujuan memperbaiki iklim penanaman modal atau investasi di Indonesia termasuk kepada sektor properti. Sektor ini mempunyai peran penting dengan *multiplier effect* signifikan terhadap sekitar 174 industri pendukung properti contohnya konstruksi, tenaga kerja, dan bahan-bahan bangunan. Selain itu, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara yang telah disahkan oleh Presiden Jokowi pada tanggal 15 Februari 2022 yang akan menjadi dasar Pembangunan IKN di Kalimantan Timur.

Maka dari itu seiring dengan berkembang pesatnya sektor usaha properti dan *real estate* diperlukan juga penelitian-penelitian untuk memitigasi risiko yang akan mungkin terjadi. Penulis berusaha untuk menjelajahi pengaruh faktor-faktor ini terhadap nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate*. Risiko bisnis, ukuran perusahaan, dan praktik manajemen risiko semuanya dapat berperan dalam membentuk nilai perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan wawasan yang lebih dalam tentang bagaimana perusahaan mengidentifikasi dan mengelola risiko-risiko ini serta dampaknya terhadap kinerja dan keberlanjutan bisnis mereka.

Walaupun perhatian terhadap manajemen risiko meningkat, namun riset akademik dibidang properti dan real *estate* masih tergolong sedikit. Salah satu alasannya yaitu sulitnya untuk menentukan ukuran yang pantas mengenai *Enterprise Risk management (ERM)*. Beberapa peneliti Beasley dan Warr (2007), (Hoyt & Liebenberg, 2011), menggunakan keberadaan *Chief Risk Officer (CRO)* sebagai proksi dari penerapan ERM. Peneliti lainnya mengembangkan index ERM untuk penelitian mereka tersendiri (Gordon et al., 2009). Penerapan sistem ERM akan meningkatkan kinerja perusahaan (Hoyt & Liebenberg, 2011), sudah ada tiga penelitian yang mengatakan fungsi ERM dengan performa perusahaan, yang pertama dilakukan oleh Hoyt dan Liebenberg (2001), lalu ada juga penelitian yang dilakukan oleh Gordon et al., (2009), kemudian yang terakhir atau yang ketiga yaitu penelitian langsung yang dilakukan oleh Bertinetti et al., (2013). Hoyt dan Liebenberg (2011) melalui penelitiannya meyakini bahwa ada relasi yang positif antara nilai perusahaan dengan penerapan ERM pada perusahaan tersebut. Penelitiannya pada perusahaan asuransi di Amerika Serikat secara statistika dan data-data empiris dan ekonomi ditemukan variabel nilai perusahaan meningkat signifikan sampai menyentuh 17% dengan penerapan ERM *disclosure*.

Faktor yang diperkirakan dapat mempengaruhi nilai suatu perusahaan adalah ukuran perusahaan (*firm size*). Suwardika dan Mustanda (2017) menyatakan bahwa perusahaan yang memiliki ukuran besar dalam konteks mencapai tahap kedewasaan, dimana pada tahap ini arus kas sudah positif dan dirasa memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif lama, selain itu juga mencerminkan kestabilan dalam menghasilkan keuntungan. Hal tersebut akan

direspon positif oleh investor dan membuat harga saham perusahaan meningkat sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian (Obradovich et al., 2013) serta Pratama dan Wiksuana (2018) menunjukkan bahwa *firm size* berpengaruh positif pada nilai perusahaan. Namun, Jia dan Chen (2008) serta Rai dan Sudiartha (2016) memberi gambaran bahwa *firm size* mempunyai pengaruh negatif pada nilai perusahaan.

Menurut Ginting et al., (2020) risiko bisnis dapat mempengaruhi aktivitas operasi perusahaan, kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya, kepercayaan investor terhadap investasi, dan kemampuan perusahaan untuk menggalang dana. Tingginya risiko bisnis suatu perusahaan menunjukkan akan kesulitan membiayai kegiatan operasinya, sehingga berdampak negatif terhadap produktivitas dan kinerja keuangan perusahaan. Ketika kinerja keuangan dan produktivitas suatu perusahaan rendah maka harga saham perusahaan tersebut akan turun sehingga mempengaruhi kelangsungan usaha perusahaan tersebut. Menurut teori sinyal, peningkatan risiko operasional suatu perusahaan dianggap sebagai sinyal negatif atau berita buruk bagi investor, sehingga minat investasi investor menurun sehingga mempengaruhi harga saham dan nilai perusahaan (Wiagustini & Pertamawati, 2015). Ternyata teori tersebut sesuai juga dengan penelitian Susilo et al., (2018) serta Wiagustini dan Pertamawati (2015) apabila risiko bisnis berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Namun, hasil penelitian keduanya tidak sama dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ginting et al., (2020) dan Irawati dan Komariyah (2019) yang memaparkan bahwa risiko bisnis berpengaruh. Penelitian tersebut memiliki beberapa alasan mengapa tingkat risiko bisnis yang

tinggi dapat memberikan dampak positif terhadap nilai perusahaan. Contohnya Konsep *high risk high return* konsep ini mencerminkan bahwa entitas atau perusahaan yang bersedia menghadapi risiko yang tinggi juga memiliki potensi untuk meraih keuntungan yang tinggi. Investasi atau keputusan bisnis yang berisiko tinggi dapat membuahkan hasil yang signifikan jika berhasil. Penelitian yang dilakukan oleh Ginting et al., (2020) lebih menekankan apabila bisnis yang cenderung mengambil risiko lebih tinggi mungkin lebih terbuka terhadap inovasi dan eksplorasi peluang baru. Ini dapat mendorong pertumbuhan dan keunggulan kompetitif, yang pada gilirannya dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Penelitian tentang manajemen risiko di industri *real estate* menjadi semakin penting. Penelitian ini akan memberikan wawasan tentang bagaimana perusahaan-perusahaan di industri ini mengidentifikasi, mengukur dan mengelola risiko-risiko kompleks tersebut untuk mempertahankan dan meningkatkan nilai perusahaan. Risiko usaha merupakan kaidah unsur yang melekat pada kegiatan bisnis suatu perusahaan (Andono, 2013). Menurut Andono (2013) terdapat beberapa macam-macam risiko yang bisa saja terjadi dan akan dihadapi oleh suatu perusahaan, diantaranya seperti risiko operasional, risiko keuangan, risiko strategis, risiko eksternal, dan berbagai macam risiko lainnya yang mungkin muncul pada saat menjalankan aktivitas perusahaan. Untuk menghadapi keadaan yang ada, perusahaan tentunya perlu menyediakan perangkat manajemen yang mampu membantu dalam pengelolaan manajemen risiko perusahaan (Widjaya & Sugiarti, 2013).

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi dampak faktor-faktor seperti risiko bisnis, ukuran perusahaan dan praktik manajemen risiko terhadap nilai perusahaan di industri *real estate*. Dengan demikian, penelitian ini akan memberikan pandangan yang lebih mendalam mengenai manajemen risiko dalam konteks industri *real estate* yang terus berkembang. Penelitian ini menganalisis dampak tingkat risiko bisnis, ukuran perusahaan, dan praktik manajemen risiko terhadap nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate*. Penelitian ini mempertimbangkan variabel-variabel tersebut untuk memberikan wawasan yang lebih mendalam terkait dengan penerapan manajemen risiko di sektor yang terus berkembang ini. Dengan memasukkan variabel-variabel baru tersebut, penelitian ini bertujuan memberikan kontribusi berharga untuk pemahaman kita tentang manajemen risiko dalam konteks properti dan *real estate*. Kebaruan penelitian ini terletak pada pemahaman lebih baik tentang bagaimana risiko bisnis, ukuran perusahaan, dan praktik manajemen risiko dapat memengaruhi nilai perusahaan. Harapannya, hasil penelitian ini dapat memberikan pandangan baru yang dapat memberikan manfaat praktis bagi para pelaku industri, membantu mereka mengelola risiko dengan lebih efektif dan merespons peluang dengan lebih cerdas. Sehingga dengan manfaat yang dapat diberikan bagi para pemangku kepentingan di industri ini dapat memberikan kontribusi yang berharga terhadap penelitian manajemen risiko secara keseluruhan. sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul "**Analisis Pengaruh *Business risk*, *Firm size*, dan *Risk management* Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan *Real estate* yang Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2022**",

## 1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas, maka pertanyaan penelitian yang diajukan sebagai berikut:

1. Apakah *business risk* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *firm size* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah *risk management* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas maka tujuan penelitian yang diangkat peneliti diantaranya:

1. Untuk mengetahui apakah *business risk* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui apakah *firm size* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui apakah *risk management* berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan pemaparan tujuan dari penelitian ini, maka diharapkan penelitian ini dapat memiliki kegunaan untuk:

1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan faktor yang

mempengaruhi nilai perusahaan terutama *business risk*, *firm size*, dan *risk management*.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi pihak berikut:

### a. Bagi Investor

Penelitian kali ini bermanfaat untuk investor ataupun bagi para calon investor sebagai rekomendasi dalam menetapkan pilihan investasi saham yang tepat serta memahami risiko yang akan ditanggung dengan mempertimbangkan nilai perusahaan yang dipengaruhi oleh faktor *business risk*, *firm size*, dan *risk management*.

### b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini bermanfaat untuk para penanggung jawab manajemen perusahaan di dalam mengambil keputusan dalam upaya meningkatkan nilai perusahaannya yang nantinya dari hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai rujukan atau referensi pertimbangan oleh perusahaan *Real estate and Property* yang terdaftar di BEI tentang pengaruh faktor *business risk*, *firm size*, dan *risk management* terhadap nilai perusahaan.

### c. Bagi Peneliti

Penelitian kali ini dapat diharapkan untuk memberikan kontribusi sebagai referensi sarana pemikiran dan ide dalam rangka memperluas ilmu-ilmu pengetahuan dibidang khususnya manajemen risiko dan meningkatkan pendalaman ilmu pengetahuan yang sesuai dengan keadaan dilapangan

terkait dengan disiplin ilmu manajemen yaitu tentang manajemen risiko dan pengaruhnya terhadap nilai perusahaan di perusahaan properti dan *real estate* yang listing di BEI.

d. Bagi Akademisi

Penelitian ini tentunya mampu untuk diharapkan sebagai memperkuat penelitian-penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya sehingga nantinya bisa menjadi memotivasi bagi peneliti selanjutnya terkhusus mengenai penggunaan factor-faktor *business risk*, *firm size*, dan *risk management* terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang listing di BEI serta diharapkan bisa menjadi wawasan referensi penelitian yang berkaitan.

