

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Berdirinya sebuah perusahaan harus memiliki tujuan yang jelas, ada beberapa hal yang mengemukakan tujuan dari berdirinya sebuah perusahaan, untuk mencapai keuntungan maksimal, ingin memakmurkan pemilik perusahaan atau para pemilik saham dan memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya.

Nilai perusahaan akan meningkat apabila harga saham meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik atau pemegang saham untuk memaksimalkan nilai perusahaan adalah dengan menyerahkan pengelolaan perusahaan kepada tenaga ahli atau profesional yang disebut manajer (Anggraini, 2021).

Kinerja perusahaan yang baik dapat meningkatkan nilai perusahaan serta harga saham perusahaan, hal ini akan mencerminkan kemakmuran para pemegang saham perusahaan. Persepsi investor pada tingkat keberhasilan perusahaan dicerminkan melalui nilai perusahaan. Peningkatan nilai perusahaan karena tingginya harga saham akan membuat pasar percaya pada kinerja perusahaan dan prospeknya di masa yang akan datang. Meningkatkan laba perusahaan dan memaksimalkan nilai perusahaan merupakan tujuan perusahaan yang saling

berkaitan untuk meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham, sehingga tujuan tersebut akan menjadi kriteria penting untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan. Harga saham adalah salah satu penilaian dari nilai perusahaan. Harga saham meningkat, maka berdampak pada peningkatan nilai pemegang saham yang dibuktikan melalui tingginya return bagi pemegang saham.

Fenomena ini terlihat dari indeks saham *property* pada tahun 2020 yang menurun drastis dan terus berada pada level rendah sepanjang tahun 2020. Meski sempat mengalami kenaikan pada awal tahun 2021, namun sejak maret 2021 kembali mengalami penurunan. Selain itu data Bursa Efek Indonesia per penutupan perdagangan Jumat (28/5/2021) menunjukkan, indeks IDX sektor *property* dan *real estate* terpantau mengalami koreksi 14,91% secara *year-to-date* sekaligus menjadi sektor dengan kinerja paling buruk di antara lainnya.

<https://market.bisnis.com/read/20210530/189/1399424/sektor-properti-real-estate-saham-apa-yang-masih-oke>

Hal ini menjadi bukti nyata bahwa pandemi yang melanda sangat berdampak kepadator *property* dan *real estate*. Sebagai berikut.



Gambar 1.1
Grafik Index Properti

Fenomena ini diperkuat dengan data yang ditampilkan pada Tabel 1.1. Tabel ini menunjukkan bahwa 8 perusahaan yang tergabung dalam sektor properti dan real estate mengalami penurunan harga saham baik secara harian, sebulan, setahun, hingga lima tahun.

Tabel 1.1
Gerak Saham Properti dalam Harian Sampai 5 Tahun

No	Emiten	Saham	Harga (Rp)	% Harian	% Sebulan	% YTD	% 5 Tahun
1	Lippo Karawaci	LPKR	192	-1,50	2,48	-7,94	-62,84
2	Intiland Development	DILD	200	0,99	-4,76	-9,09	-59,92
No	Emiten	Saham	Harga (Rp)	% Harian	% Sebulan	% YTD	% 5 Tahun
3	Agung Podomoro Land	APLN	164	-1,80	-7,97	-12,77	-34,40
4	Alam Sutera Realty	ASRI	232	0,00	-3,33	-4,13	-33,71
5	Summarecon Agung	SMRA	960	0,00	13,61	19,25	-30,94
6	Bumi Serpong Damai	BSDE	1,165	-0,85	-2,92	-4,90	-28,96
7	Surya Semesta Internusa	SSIA	498	0,00	-6,04	-13,39	-21,57
8	Ciputra Development	CTRA	1,110	0,00	-3,48	12,69	-10,65

Fenomena terburuk terjadi pada pergerakan saham Lippo Karawaci (LPKR). LKPR mencatatkan rapor merah untuk pergerakan harga sahamnya baik secara harian, sebulan, YTD, sampai 5 tahun. Secara harian saham LPKR terkoreksi 1,50% ke Rp 197 per saham. Sementara dalam sebulan, saham LKPR juga turun 2,48%. Adapun, selama sebulan terakhir, saham juga terjun 7,94%. Tidak hanya itu, bahkan dalam 5 tahun terakhir, saham ini sudah terjun bebas 62,84%. Semenjak mencatatkan kenaikan tertinggi harga saham dalam 5 tahun terakhir yaitu berada di

posisi Rp 952 pada 13 Juni 2016, saham LPKR terus cenderung turun. Saham LPKR sempat berada pada titik terendah yaitu pada posisi Rp. 119 pada 16, 17, 24 dan 30 September di tahun 2020. Hal ini diakibatkan oleh kinerja perusahaan dalam menghasilkan laba, seringkali LPKR mencatat rugi selama 5 tahun terakhir.

<https://investasi.kontan.co.id/news/kerugian-menyusut-rekomendasi-saham-lippo-karawaci-lpkr>

Per kuartal III 2020, LPKR mencatatkan rugi bersih Rp 2,34 triliun, meningkat dibandingkan rugi bersih periode yang sama tahun sebelumnya yang sebesar Rp 1,72 triliun. Di sepanjang 2019, LPKR membukukan rugi bersih Rp 1,98 triliun. Sedangkan pada tahun 2018 perusahaan ini masih mencetak laba bersih sebesar Rp 720 miliar. Pada 2017, LKPR juga mencatatkan rugi bersih Rp 377,34 miliar.

Fenomena serupa terjadi pada emiten Surya Semesta (SSIA). Pada tabel 1 terlihat bahwa pergerakan saham SSIA tercatat turun 5 tahun terakhir. Sebulan saham SSIA tercatat ambles 6,04%, sementara secara YTD sudah anjlok 13,39%. Pergerakan saham SSIA dalam 5 tahun telah menurun sebesar 21,57%. SSIA mengalami kerugian pada kuartal III 2020.

<https://industri.kontan.co.id/news/kinerja-surya-semesta-internusa--ssia-diproyeksi-rekomendasi-analisis>

Dari beberapa fenomena diatas bahwa sebagian besar indeks saham *property* di Indonesia mengalami penurunan, maka perlunya perbaikan dalam manajemen keuangan. *Financial distress* merupakan salah satu ciri perusahaan yang sedang diterpa masalah keuangan, yaitu ditandai dengan kondisi dimana

keuangan perusahaan dalam keadaan tidak sehat atau krisis. Masalah kesulitan keuangan (*financial distress*), jika tidak segera ditanggulangi akan berakibat pada kebangkrutan. *Financial distress* memiliki hubungan yang erat dengan kebangkrutan pada suatu perusahaan karena, tahap dimana kondisi keuangan perusahaan mengalami penurunan sebelum terjadinya kebangkrutan (Yustika, 2015:54).

Financial distress merupakan proses dimana perusahaan memiliki kesulitan dalam keuangannya, dengan hal ini perusahaan tidak mampu memenuhi kewajibannya. Apabila perusahaan tidak mencukupi jangka pendek arus kas operasi perusahaan yang menjalani *financial distress*. Resiko terjadinya *financial distress* apabila perusahaan memiliki kewajiban yang besar (Dvinaya, 2020). Selanjutnya Kesulitan keuangan, artinya perusahaan telah gagal menjalankan operasinya untuk menghasilkan laba. Kebangkrutan juga biasa disebut sebagai likuiditas atau penutupan perusahaan. Kesulitan keuangan bersumber dari ketidakmampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya, terutama jangka pendek (Fitri dan Zannati (2019) dalam Susilowati, 2021: 33).

Financial distress sebagai tahap penurunan kondisi keuangan yang terjadi sebelum terjadinya kebangkrutan atau likuidasi. Ada banyak pihak yang akan terkena dampak dari permasalahan keuangan ini. Tidak hanya dari pihak perusahaan, tetapi juga dari pihak *stakeholders*. Masalah keuangan perusahaan terjadi karena beberapa faktor, kerugian penjualan yang terjadi terus-menerus, bencana alam yang membuat aset perusahaan rusak, kondisi perekonomian negara

yang kurang stabil, atau disebabkan karena sistem tata kelola perusahaan yang kurang baik (Plat dan Plat dalam Fathonah, 2016).

Teori keagenan (*Agency Theory*) adalah pengembangan dari suatu teori yang mempelajari suatu desain kontrak dimana para agen bekerja atau bertugas atas nama *principal* ketika keinginan atau tujuan agen bertolak belakang maka akan terjadi suatu konflik. Konflik keagenan yang ditimbulkan oleh tindakan perataan laba dipicu dari adanya pemisahan peran atau perbedaan kepentingan antara *principal* dengan agen. Secara *actual*, teori keagenan memiliki karakteristik kooperatif dan non kooperatif (Scott, 2019: 1). Untuk mengatasi masalah tersebut perusahaan perlu menerapkan Tata Kelola Perusahaan atau *Good Corporate Governance*.

Isu *corporate governance* telah menarik perhatian dan perdebatan internasional karena serangkaian kegagalan perusahaan dan runtuhnya perusahaan yang dihormati seperti Enron, WorldCom, dan Arthur Andersen. Hal tersebut mengangkat banyak kekhawatiran tentang keandalan pelaporan keuangan dan efisiensi pemantauan yang ada dalam perusahaan. Pengukuran *Corporate Governance* menggunakan Indeks Pengungkapan Corporate Governance (IPCG), atau *Corporate Governance Disclosure Indeks* (CGDI), yang dikembangkan (Putranto, 2013). yang berpedoman pada Keputusan BAPEPAM-LK No. KEP-134/BL/2016 dan Pedoman Umum *Good Corporate Governance* Indonesia (KNKG, 2016).

Good Corporate Governance merupakan sistem pengendalian dan pengaturan perusahaan yang dapat dilihat dari hubungan antara berbagai pihak yang

mengurus perusahaan (*hard definition*), maupun ditinjau dari nilai-nilai yang terkandung dari pengelolaan itu sendiri (*soft definition*) (Kusmayadi dkk., 2019: 8).

Pengungkapan *good corporate governance*, merupakan laporan keuangan laporan perusahaan dibuat berdasarkan informasi dan kejelasan yang cukup mengenai kegiatan perusahaan sehingga sesuai dengan prinsi-prinsip *good corporate governance*. Dengan demikian, informasi tersebut dapat menggambarkan secara tepat kondisi keuangan perusahaan dan kejaian-kejadian yang terjadi didalam internal perusahaan (KurniaSari, 2010).

Di Indonesia, perusahaan-perusahaan belum mampu melaksanakan *corporate governance* dengan sungguh-sungguh sehingga perusahaan belum mampu mewujudkan prinsip-prinsip *good corporate governance* dengan baik. Hal ini disebabkan oleh adanya sejumlah kendala yang dihadapi oleh perusahaan-perusahaan tersebut pada saat perusahaan berupaya melaksanakan *corporate governance* demi terwujudnya prinsip-prinsip *good corporate governance* dengan baik (Mujiati, et. al, 2016).

Dengan demikian, pengungkapan *corporate governance* dapat dijadikan salah satu faktor yang berpengaruh signifikan saat kondisi krisis. Perusahaan dengan penerapan *good corporate governance* akan mengalami perbaikan dalam hal perbaikan citra dan peningkatan nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian yang dilakukan oleh Mega (2019) dengan judul pengaruh *financial distress* terhadap nilai perusahaan yang dilakukan pada perusahaan pertambangan, dan penelitian yang dilakukan oleh Ismi Renjanis (2019) pengaruh pengungkapan *good corporate*

governance terhadap kinerja keuangan perusahaan pada perbankan BUMN yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian berjudul “**Pengaruh *Financial Distress* Dan Pengungkapan *Good Corporate Governance* Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis dapat merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana *financial distress* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.
2. Bagaimana pengungkapan *good corporate governance* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.
3. Bagaimana nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.
4. Seberapa besar pengaruh *financial distress* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.

5. Seberapa besar pengaruh pengungkapan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.
6. Seberapa besar pengaruh *financial distress* dan pengungkapan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat ditentukan tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis *financial distress* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengungkapan *good corporate governance* pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis seberapa besar pengaruh *financial distress* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.

5. Untuk mengetahui dan menganalisis seberapa besar pengaruh pengungkapan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.
6. Untuk mengetahui dan menganalisis seberapa besar pengaruh *financial distress* dan pengungkapan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Priode 2010-2020.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini baik secara teoritis maupun praktis diharapkan dapat memberikan kegunaan bagi pihak, antara lain:

1. Kegunaan Teoritis

Penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberikan perkembangan ilmu pengetahuan, wawasan serta informasi tentang *financial distress*, pengungkapan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan oleh penulis dapat berguna bagi pihak, diantaranya sebagai berikut:

- a. Bagi penulis

Untuk memenuhi salah satu syarat sidang skripsi guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dan diharapkan dapat memberikan manfaat berupa pemahaman khususnya pada bidang kajian penelitian yang dilakukan.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan informasi bagi Perusahaan *property* dan *real estate* dan sebagai bahan pertimbangan dalam mengukur nilai perusahaan di masa yang akan datang dan pertimbangan untuk berinvestasi

c. Bagi *Stakeholder*

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai pertimbangan para *stakeholder* untuk berinvestasi di perusahaan.

d. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu para akademis untuk memahami tentang pengaruh *financial distress* dan pengungkapan *good corporate governance* terhadap nilai perusahaan.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan penelitian di Bursa Efek Indonesia (BEI) dimana data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari website www.idx.go.id. Waktu yang dibutuhkan

dalam penelitian adalah dimulai sejak tanggal disahkannya surat ketetapan penelitian hingga selesai.