

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perkembangan dunia usaha berlangsung sangat pesat dan persaingan antar perusahaan publik menjadi semakin kompetitif, sehingga menuntut para pelaku usaha untuk mengelola sumber daya secara lebih efektif dan efisien guna mencapai tujuan perusahaan. Perkembangan dunia bisnis secara global juga telah membawa dampak yang signifikan, termasuk di Indonesia yang kini berada dalam era globalisasi, di mana persaingan yang semakin ketat tidak hanya menuntut perusahaan untuk mampu bertahan, tetapi juga terus berkembang sesuai dengan visi, misi, dan tujuan yang telah ditetapkan. Dalam kondisi tersebut, perusahaan dituntut untuk menerapkan berbagai strategi yang efektif guna memenangkan persaingan serta menjaga keberlanjutan operasionalnya. Salah satu indikator keberhasilan perusahaan dalam menghadapi persaingan tersebut adalah *firm value* atau nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham di pasar modal, yang mencerminkan persepsi investor terhadap kinerja dan prospek perusahaan (Brigham & Houston, 2019).

Secara umum, nilai perusahaan ditentukan oleh kemampuan finansial dan kepercayaan publik terhadap perusahaan. Jika keduanya didukung dengan baik, maka kemungkinan investor akan menanamkan modalnya di perusahaan semakin tinggi. Dapat disimpulkan bahwa selain kinerja perusahaan secara finansial, investor juga akan mempertimbangkan kualitas tata kelola perusahaan dan pengungkapan risiko perusahaan untuk mengetahui sejauh mana kepercayaan

publik kepada perusahaan tersebut (Alkhairani et al., 2020; Asyik et al., 2024). Tata kelola yang baik mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengelola hubungan antara manajemen dan pemegang saham secara transparan dan akuntabel. Sementara itu, pengungkapan risiko yang memadai memberikan gambaran menyeluruh kepada investor mengenai potensi risiko yang dihadapi perusahaan serta strategi yang diterapkan untuk mengatasinya.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah mendorong pelaku bisnis di Indonesia untuk mempraktikkan tata kelola perusahaan dengan bijak demi menunjang pembuatan strategi yang efektif. Semakin baik tata kelola perusahaan dilaksanakan, semakin bijak pula perusahaan dalam mengambil keputusan yang menguntungkan berbagai pihak. Menurut Khandelwal et al. (2023), GCG merupakan kerangka pengendalian yang dirancang untuk menyelaraskan hubungan antara berbagai pihak melalui mekanisme pengawasan struktural. Mekanisme dalam GCG terbagi menjadi dua dimensi, yaitu mekanisme internal yang berasal dari struktur organisasi seperti komisaris independen, dewan direksi, dan keberagaman gender dalam dewan, serta mekanisme eksternal yang berasal dari pihak luar atau regulator. Suhadak et al. (2022) menemukan bahwa penerapan tata kelola internal pada perusahaan yang baru melakukan penawaran umum perdana (IPO) tidak selalu berpengaruh signifikan terhadap kualitas pengawasan manajemen, yang mengindikasikan bahwa struktur tata kelola yang baik secara formal tidak selalu tercermin dalam praktik pengelolaan yang efektif.

Penerapan tata kelola perusahaan yang baik menjadi aspek yang sangat penting dalam dunia bisnis modern karena berfungsi sebagai sistem yang

mengarahkan dan mengendalikan perusahaan untuk menciptakan nilai bagi stakeholder atau pemangku kepentingan. Tata kelola perusahaan berperan dalam memastikan manajemen bertindak sesuai dengan kepentingan pemegang saham melalui mekanisme pengawasan oleh dewan komisaris, dukungan komisaris independen dalam mengurangi konflik keagenan, serta dukungan komite audit dalam pengawasan internal dan manajemen risiko (Andira & Ratnadi, 2022; Darmawati & Triyanto, 2022). Mekanisme pengawasan yang efektif ini membantu perusahaan meminimalkan risiko penyalahgunaan wewenang dan informasi oleh pihak manajemen. Ketika manajemen bertindak sesuai kepentingan pemegang saham, kepercayaan investor terhadap perusahaan akan meningkat sehingga berdampak positif terhadap nilai perusahaan (Ani et al., 2022). Oleh karena itu, penerapan tata kelola perusahaan yang kuat dan konsisten merupakan salah satu faktor kunci dalam menjaga keberlanjutan dan daya saing perusahaan.

Selain itu, tata kelola perusahaan menekankan pentingnya transparansi dan akuntabilitas melalui prinsip TARIF (Transparency, Accountability, Responsibility, Independency, Fairness), yang mampu mengurangi asimetri informasi dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap perusahaan (Ali & Limakrisna, 2023). Penerapan tata kelola yang baik juga meningkatkan kualitas pengambilan keputusan melalui keberagaman keahlian dalam dewan komisaris serta integrasi manajemen risiko dalam strategi perusahaan, sehingga keputusan yang diambil menjadi lebih kredibel dan terukur. Prinsip-prinsip tersebut tidak hanya berlaku dalam hubungan internal perusahaan, tetapi juga mengatur hubungan perusahaan dengan berbagai pemangku kepentingan eksternal. Dengan menerapkan

prinsip tata kelola yang baik secara konsisten, perusahaan dapat membangun reputasi yang kuat dan meningkatkan kepercayaan berbagai pihak yang berkepentingan.

Penerapan tata kelola perusahaan yang efektif terbukti berpengaruh terhadap peningkatan kinerja dan nilai perusahaan, karena mampu meningkatkan daya tarik investor, meningkatkan daya saing, serta mendorong pengungkapan aspek Environmental, Social, and Governance (ESG) sebagai indikator keberlanjutan perusahaan di masa yang akan datang (Cahyono et al., 2024). Oleh karena itu, tata kelola perusahaan tidak hanya berfungsi sebatas kepatuhan terhadap regulasi, tetapi menjadi pondasi utama dalam menjamin keberlangsungan perusahaan dan pertumbuhan yang sehat, transparan, dan akuntabel secara berkelanjutan. Struktur tata kelola yang baik juga dapat mendorong perusahaan untuk lebih proaktif dalam mengelola risiko bisnis dan mengoptimalkan penggunaan sumber daya perusahaan. Dalam konteks pasar berkembang seperti Indonesia, penerapan tata kelola yang baik semakin penting mengingat tingginya kebutuhan akan kepercayaan investor domestik maupun asing. Selain itu, perusahaan yang memiliki tata kelola yang baik cenderung lebih mampu bertahan dalam kondisi ekonomi yang tidak menentu karena memiliki sistem pengendalian internal yang lebih kuat.

Penerapan tata kelola perusahaan yang efektif mampu meningkatkan kualitas pengambilan keputusan perusahaan, mengurangi asimetri informasi, dan memperkuat kepercayaan investor. Penelitian Khandelwal et al. (2023) menunjukkan bahwa mekanisme tata kelola berpengaruh positif terhadap nilai

perusahaan. Temuan serupa juga ditunjukkan oleh Rudianto (2023) yang menemukan bahwa komisaris independen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* di Indonesia. Selain itu, Haj-Salem et al. (2020) menemukan bahwa ukuran dewan dan kehadiran perempuan di dewan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Temuan ini sejalan dengan argumen teori keagenan bahwa struktur dewan yang kuat mampu meminimalkan konflik kepentingan antara manajemen dan pemegang saham.

Hazaea et al. (2023) menyimpulkan bahwa keberagaman gender di tingkat dewan secara umum berdampak positif terhadap kinerja keuangan perusahaan, meskipun hasilnya masih beragam tergantung pada konteks institusional. Lebih lanjut, Khandelwal et al. (2023) menemukan bahwa jumlah direktur perempuan di dewan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan di pasar berkembang, dengan argumen bahwa direktur perempuan cenderung lebih aktif dalam pemantauan dan lebih efektif dalam pemecahan masalah.

Pengungkapan risiko perusahaan memiliki peran yang sangat penting sebagai sarana komunikasi antara manajemen dan para pemangku kepentingan dalam memberikan gambaran menyeluruh mengenai kondisi perusahaan, khususnya terkait berbagai potensi risiko yang dihadapi. Pengungkapan risiko yang efektif dapat mengurangi ketidakpastian dan asimetri informasi antara manajemen dan investor. Investor yang memperoleh informasi risiko secara memadai akan lebih mampu menilai potensi keuntungan dan risiko perusahaan sehingga dapat mengambil keputusan investasi yang lebih rasional. El-Deeb dan Allam (2024) menemukan bahwa pengungkapan risiko perusahaan berpengaruh positif terhadap

nilai perusahaan karena mampu meningkatkan kepercayaan investor dan memberikan sinyal positif mengenai transparansi perusahaan.

Menurut Ibrahim dan Aboud (2024), pengungkapan risiko yang lebih luas mampu meningkatkan nilai perusahaan karena membantu investor memahami kondisi perusahaan secara lebih komprehensif. Lajili et al. (2024) juga menemukan bahwa pengungkapan risiko memiliki nilai informatif yang dapat membantu investor dalam proses pengambilan keputusan investasi. Selain itu, berdasarkan teori agensi, pengungkapan risiko dapat mengurangi asimetri informasi antara manajemen dan pemegang saham sehingga mampu menurunkan biaya agensi dan meningkatkan kepercayaan investor terhadap perusahaan. Sementara itu, Jain dan Raithatha (2021) membuktikan bahwa tata kelola perusahaan yang baik dapat memitigasi dampak negatif pengungkapan risiko terhadap nilai perusahaan di pasar berkembang.

Dalam menghadapi ketidakpastian pasar, sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memiliki daya tarik tersendiri bagi investor. Perusahaan dalam sektor ini bergerak di bidang pengembangan, pengelolaan, serta penjualan aset properti yang memiliki nilai jangka panjang. Meskipun sektor ini rentan terhadap kondisi ekonomi makro, permintaan terhadap kebutuhan hunian dan ruang usaha tetap menjadi faktor pendukung utama. Hal ini menjadikan sektor properti dan *real estate* tetap relevan sebagai pilihan investasi, terutama dalam mempertimbangkan nilai perusahaan dan kinerja keuangan (Sari & Dewi, 2025; Putra, 2020). Selain itu, penerapan Tata kelola perusahaan serta pengungkapan

risiko juga berperan dalam meningkatkan kepercayaan investor dan nilai perusahaan (Andini & Prasetyo, 2022; Rahmawati, 2021).

Dalam era globalisasi dan dinamika perekonomian yang semakin kompleks, setiap perusahaan dituntut untuk mampu beradaptasi dengan perubahan kondisi pasar serta menjaga stabilitas kinerjanya agar tetap mampu bersaing. Globalisasi memberi peluang ekspansi bagi perusahaan yang gerak adaptasinya cepat, tetapi sebaliknya dapat menjadi ancaman bagi perusahaan yang tidak siap menghadapi perubahan tersebut (Aji & Mala, 2024). Kondisi ini sejalan dengan semakin terbukanya pasar modal di tengah arus globalisasi, di mana perusahaan tidak hanya dituntut untuk mampu bertahan dari tekanan persaingan, tetapi juga harus mampu menciptakan nilai yang berkelanjutan bagi para pemangku kepentingannya (Fadli et al., 2025). Persaingan bisnis yang semakin ketat membuat perusahaan tidak hanya dituntut untuk memperoleh keuntungan, tetapi juga menjaga kepercayaan investor melalui pengelolaan perusahaan yang baik dan transparan, mengingat penerapan tata kelola yang efektif dipercaya dapat menjadi penghubung antara kinerja keuangan dan nilai perusahaan, sekaligus berperan sebagai sarana mitigasi risiko manajerial (Fadli et al., 2025).

Dalam kondisi tersebut, nilai perusahaan menjadi salah satu indikator penting yang mencerminkan keberhasilan perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasional dan mempertahankan keberlangsungan usahanya (Brigham & Houston, 2019). Selain itu, penerapan Tata kelola perusahaan yang baik dan keterbukaan informasi dinilai mampu meningkatkan kepercayaan investor serta memperkuat

posisi perusahaan dalam menghadapi persaingan bisnis yang semakin kompetitif (Sulastiningsih et al., 2023).

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang berperan penting dalam pertumbuhan ekonomi karena berkaitan dengan pembangunan infrastruktur, penyediaan tempat tinggal, dan penyerapan tenaga kerja. Perkembangan sektor ini juga sering menjadi gambaran kondisi ekonomi suatu negara karena mampu mendorong sektor lain seperti konstruksi, perbankan, dan bahan bangunan. Namun, sektor properti memiliki risiko yang cukup tinggi karena sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi seperti suku bunga, inflasi, dan daya beli masyarakat. Oleh karena itu, perusahaan properti dan *real estate* perlu menjaga kinerja perusahaan melalui penerapan Tata kelola perusahaan yang baik dan pengungkapan risiko yang jelas agar dapat meningkatkan kepercayaan investor serta mempertahankan nilai perusahaan (Dewi, 2023; Dasman, 2023).

Dalam menghadapi ketidakpastian pasar, sektor properti dan real estate merupakan salah satu sektor yang memiliki daya tarik tersendiri bagi investor karena bergerak di bidang pengembangan, pengelolaan, serta penjualan aset properti yang memiliki nilai jangka panjang. Di Indonesia, sektor properti dan real estate memiliki peran penting dalam perekonomian nasional, dengan kontribusi sekitar 14,6% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) serta melibatkan kurang lebih 13,8 juta tenaga kerja (Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, 2023). Selain itu, terdapat sekitar 92 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada sektor ini (sumber data BEI yang dipakai, tahun). Namun demikian, sektor properti dikenal memiliki tingkat risiko yang tinggi dan

cenderung fluktuatif, yang dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti suku bunga, inflasi, dan daya beli masyarakat. Selain itu, tingkat transparansi di sektor ini masih berada pada kategori semi-transparan, yang mengindikasikan bahwa pengungkapan informasi masih perlu ditingkatkan. Fenomena nyata yang mencerminkan kondisi tersebut dapat dilihat pada proyek Meikarta yang dikembangkan oleh Lippo Group, dimana proyek ini menunjukkan berbagai permasalahan dalam transparansi dan Tata kelola perusahaan yang berdampak pada menurunnya kepercayaan masyarakat dan investor (Zubi Mahrofi, 2018). Kondisi ini sejalan dengan temuan Lajili et al. (2024) yang menyatakan bahwa kurangnya transparansi pengungkapan risiko dapat menurunkan kepercayaan investor dan berdampak pada kinerja pasar perusahaan.

Permasalahan seperti keterlambatan pembangunan dan isu perizinan tidak hanya berdampak pada reputasi perusahaan, tetapi juga mempengaruhi kinerja operasional perusahaan seperti penjualan, terhambatnya arus kas, serta menurunnya tingkat profitabilitas. Kondisi ini sejalan dengan penelitian oleh Hassan *et al.* (2009) yang menyatakan bahwa kurangnya transparansi dapat menurunkan kepercayaan investor dan berdampak pada kinerja perusahaan.

Keterkaitan antara Tata kelola perusahaan dan Pengungkapan risiko perusahaan menunjukkan bahwa penerapan Tata kelola perusahaan yang baik dapat memperkuat kualitas pengungkapan risiko yang disampaikan. Semakin baik penerapan tata kelola perusahaan, maka semakin besar pula tuntutan perusahaan untuk menyampaikan informasi secara transparan, termasuk informasi mengenai berbagai risiko yang dihadapi perusahaan. Keterbukaan informasi tersebut menjadi penting karena investor tidak hanya membutuhkan informasi terkait kinerja

keuangan perusahaan, tetapi juga gambaran mengenai potensi risiko yang dapat memengaruhi keberlangsungan usaha dan prospek perusahaan di masa mendatang (Latif et al., 2022).

Penelitian tentang Tata kelola perusahaan dan Pengungkapan risiko perusahaan terhadap nilai perusahaan sebenarnya sudah cukup banyak dilakukan. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa perusahaan yang menerapkan Tata kelola perusahaan dengan baik cenderung lebih dipercaya oleh investor karena dianggap memiliki sistem pengawasan dan pengelolaan yang lebih transparan. Kondisi tersebut pada akhirnya dapat meningkatkan nilai perusahaan. Kondisi tersebut pada akhirnya dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Putri dan raharja (2020) menjelaskan bahwa penerapan Tata kelola perusahaan yang baik mampu mengurangi konflik kepentingan dalam perusahaan sehingga dapat memberikan dampak positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian andini dan prasetyo (2022) juga menunjukkan bahwa Tata kelola perusahaan yang baik dapat meningkatkan keyakinan investor terhadap prospek perusahaan di masa yang akan datang.

Sementara itu, penelitian mengenai Pengungkapan risiko perusahaan juga menunjukkan hasil yang berbeda-beda. (Rahmawati, 2021) menemukan bahwa pengungkapan risiko yang dilakukan perusahaan dapat membantu investor memahami kondisi perusahaan dengan lebih jelas sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan. Namun, ada juga penelitian lain yang menunjukkan bahwa pengungkapan risiko tidak selalu berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini terjadi karena informasi mengenai risiko terkadang justru membuat investor lebih

berhati-hati dalam mengambil keputusan investasi. Perbedaan hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa hubungan antara pengungkapan risiko perusahaan dan nilai perusahaan masih belum konsisten dan masih menarik untuk diteliti lebih lanjut.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini dilakukan untuk melihat kembali pengaruh Tata kelola perusahaan dan pengungkapan risiko perusahaan terhadap nilai perusahaan, sekaligus menguji apakah tata kelola perusahaan mampu memperkuat hubungan antara pengungkapan risiko dan nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Urgensi penelitian ini terletak pada tingginya tingkat persaingan dan risiko dalam sektor properti dan *real estate* di Indonesia yang belum diimbangi dengan tingkat transparansi dan Tata kelola perusahaan yang optimal, sehingga berpotensi mempengaruhi nilai perusahaan. Meskipun Tata kelola perusahaan dan Pengungkapan risiko perusahaan diyakini mampu meningkatkan kepercayaan investor dan nilai perusahaan, hasil penelitian sebelumnya masih menunjukkan ketidaksesuaian, serta fenomena nyata seperti kasus Meikarta memperlihatkan bahwa lemahnya penerapan tata kelola dan keterbukaan risiko berdampak negatif terhadap kinerja dan reputasi perusahaan.

Oleh karena itu penelitian penting dilakukan untuk memberikan bukti empiris terkini mengenai pengaruh Tata kelola dan pengungkapan risiko perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2020 - 2024, sehingga dapat

menjadi dasar pertimbangan bagi investor dan perusahaan dalam pengambilan keputusan yang lebih tepat.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Merujuk pada uraian latar belakang, dapat ditarik beberapa rumusan masalah yang akan diteliti lebih mendalam dalam studi ini, yaitu:

1. Apakah Pengungkapan Risiko berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah Tata Kelola Perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

## **1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan penelitian**

Penelitian ini dirancang demi mencapai serangkaian hasil spesifik, yang diharapkan dapat menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan. Adapun hasil yang ingin dicapai oleh penulis melalui penelitian ini :

1. Menguji pengaruh Pengungkapan Risiko terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.
2. Menguji pengaruh Tata kelola perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang ingin dicapai oleh penulis dengan melakukan penelitian terkait, baik secara teoritis maupun praktik, sebagai penyelesaian dari permasalahan yang diteliti disebut sebagai manfaat penelitian.

- **Aspek Teoritis**

Penelitian yang diajukan diharapkan dapat memberikan wawasan dan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang akuntansi dan keuangan, mengenai pengaruh Tata kelola perusahaan Pengungkapan risiko perusahaan terhadap nilai perusahaan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya serta memperkaya literatur empiris terkait hubungan antara tata kelola perusahaan, transparansi informasi, dan nilai perusahaan, khususnya pada sektor properti dan *real estate*.

- **Aspek Praktis**

Penelitian yang diajukan diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu gambaran ilmu akademis untuk kebijakan maupun referensi untuk penelitian lainnya, terutama di bidang ilmu akuntansi. Selain itu, dengan adanya studi ini, perusahaan dapat menjadikan bahan evaluasi dalam meningkatkan kualitas penerapan Tata kelola perusahaan dan Pengungkapan Risiko dalam peningkatan nilai perusahaan. Penulis juga berharap agar penelitian dapat bermanfaat untuk pemerintah sebagai pertimbangan dalam pembuatan skema yang lebih baik dan efisien dalam menunjang kemajuan perusahaan publik.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Kajian ini ditulis dengan sistematika tertentu bertujuan untuk memastikan fokus dalam penelitian tetap terjaga, berikut ialah sistematika penulisan yang diajukan:

## **BAB I PENDAHULUAN**

BAB I menjabarkan latar belakang dari fenomena dan masalah yang akan diteliti, kemudian rumusan dari permasalahan yang diangkat dan tujuan serta manfaat penelitian yang diharapkan oleh penulis. BAB I ditutup dengan pemaparan mengenai detail tata susunan penulisan dari penelitian yang dilakukan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bagian Tinjauan Pustaka memaparkan landasan teori dan kajian sebelumnya yang dipakai sebagai rujukan oleh peneliti dilanjutkan dengan pemikiran dan hipotesis yang ditarik dari permasalahan yang akan diteliti yaitu Tata kelola perusahaan dan Pengungkapan risiko perusahaan dan nilai perusahaan.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Selanjutnya, pada BAB III akan dijabarkan proses penelitian, termasuk metode yang dipilih, variabel yang diteliti, populasi, serta sampel yang digunakan. Selain itu bab ini juga akan menguraikan jenis penelitian, sumber data, dan metode analisis yang diterapkan dalam proses penelitian.

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bagian ini memaparkan lebih lanjut objek penelitian, hasil analisis data, kesimpulan hasil analisis, juga penulis akan lebih lanjut menjelaskan detail temuan yang diteliti.

## **BAB V PENUTUP**

BAB V menjabarkan tentang kesimpulan yang merupakan rangkuman dari temuan selama proses penelitian serta saran terkait penelitian yang telah dilaksanakan, agar peneliti di kemudian hari dapat melakukan perbaikan.