

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu tujuan utama didirikannya perusahaan adalah untuk memiliki nilai perusahaan yang baik atau tinggi. Nilai perusahaan dapat dicerminkan dalam harga saham yang beredar di bursa efek. Tingginya nilai perusahaan yang ditunjukkan dengan harga saham yang beredar akan menarik minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan karena nilai perusahaan yang tinggi berarti menunjukkan perusahaan dapat memakmurkan para pemilik saham. Salah satu alternatif yang digunakan dalam mengukur nilai perusahaan adalah dengan menggunakan *Tobin's Q*. Rasio yang dikembangkan Profesor James Tobin (1967) ini menghitung semua unsur hutang dan modal saham perusahaan serta seluruh asetnya. Teori *Tobin's Q* secara umum telah diterima sebagai alat yang dapat diandalkan untuk mengevaluasi tingkat pasar suatu perusahaan. *Tobin's Q* mencerminkan ekspektasi pasar dan relative bebas dari manipulasi manajemen (Lindenberg dan Ross 1981)

Isu mengenai penurunan harga saham sering menjadi perhatian para investor. Berdasarkan laman liputan 6.com/bisnis harga saham dua perusahaan properti grup Lippo yaitu PT Lippo Karawaci Tbk (LKR) dan PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK) harganya terkoreksi dalam setahun terakhir. Saham dengan kode saham LPKR turun 34,62 % dan saham berkode LPCK turun 31,68 % dalam

kurun waktu setahun terakhir. Dari fenomena penurunan harga saham dapat menjadi pembelajaran dan pengetahuan bagi investor, bahwa investor tidak selalu mendapatkan *return* yang diinginkan. Oleh karena itu penting bagi investor untuk menilai kinerja perusahaan agar terhindar dari rugi investasi.

Perusahaan yang memiliki kinerja yang baik dapat dilihat dari jumlah keuntungan perusahaan yang mana juga berdampak pada meningkatnya harga saham. Dari sudut pandang investor salah satu indikator penting untuk menilai perkembangan perusahaan di masa depan adalah dengan melihat rasio profitabilitas perusahaan.

Rasio profitabilitas menunjukkan efektivitas memperoleh laba yang dihasilkan terhadap investasi perusahaan. Efisiensi penggunaan dana untuk menghasilkan laba menjadi daya tarik investor terhadap saham perusahaan karena return yang akan diterima investor. Jadi, semakin tinggi rasio profitabilitas mengakibatkan semakin baik pula harga saham perusahaan. Oleh karena itu peneliti ingin mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap harga saham perusahaan dan seberapa besar pengaruhnya. Rasio profitabilitas yang sering digunakan dalam penelitian dalam menganalisis perubahan harga saham adalah *Return on Asset* (ROA). ROA merupakan perbandingan antara *Earning After Tax* dengan total aktiva. Semakin tinggi rasio ini maka akan semakin baik pula produktivitas asset dalam memperoleh keuntungan bersih.

ROA belum secara konsisten mempengaruhi nilai perusahaan yang dilihat dari beberapa penelitian sebelumnya yang memberikan hasil yang berbeda-beda, sehingga diindikasikan terdapat faktor profitabilitas yang mengukur pengembalian

investasi atas asset yang dapat lebih efektif dalam mengukur kinerja saham perusahaan. Sparta (2011) melakukan penelitian mengenai analisis validitas RNOA (*Return On Net Operating Assets*) dan ROA dalam prediksi harga saham pada industri manufaktur. Berdasarkan hasil penelitian RNOA dan ROA berpengaruh positif terhadap harga saham. RNOA lebih valid dalam memprediksi harga saham dibanding ROA karena nilai *Std*, *sum square residual*, dan *akaike info criterion* model persamaan RNOA lebih rendah dibandingkan model persamaan ROA dan Nilai *Ajusted R Square* RNOA lebih besar dari *Adjusted R Square* ROA. ROA menghitung imbal hasil dari seluruh aktivitas bisnis perusahaan sedangkan RNOA hanya menghitung komponen aktivitas operasi perusahaan, aktivitas operasi perusahaan dianggap sebagai aktivitas yang bertahan lama bagi perusahaan sehingga lebih relevan untuk menentukan nilai saham berdasarkan aktivitas operasi perusahaan. Penelitian yang dilakukan Saputri (2018) dengan judul *The Effect of Profitability, Value, Size, and Managerial Discretion On Disclosure of Stock Return*, yang mana profitabilitas diukur dengan RNOA, menyatakan bahwa RNOA berpengaruh signifikan terhadap *stock return* perusahaan. Hal ini memperkuat hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Sparta mengenai RNOA. Sektor *Property* dan *Real Estate* dipilih menjadi objek penelitian karena perusahaan-perusahaan pada sektor ini mempunyai aset operasi yang jumlahnya besar dilihat dari bisnis yang dilakukan oleh perusahaan yaitu penjualan atau persewaan aset tetap berupa gedung dan perumahan.

Intangible asset atau aktiva tidak berwujud memiliki daya tarik tersendiri bagi investor, dan sama bernilainya dengan aset berwujud yang ada pada

perusahaan. Aset tak berwujud memiliki dua karakteristik umum yaitu tidak terdapat wujud fisik dan tingginya ketidakpastian masa manfaat. Aset tak berwujud tidak dapat dipisahkan dari suatu perusahaan karena masa manfaat yang tak terhingga serta mengalami perubahan penilaian yang besar karena kondisi yang kompetitif. Penelitian mengenai aset tak berwujud yang dilakukan oleh Dewi (2017), Gamayuni (2015), Kurniawan (2017), dan Widiastuti (2015) menyatakan bahwa variabel aset tak berwujud mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Bertentangan dengan Azizah (2017) yang menyatakan bahwa variabel aset tak berwujud tidak memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Marwa (2017) menyatakan bahwa *Intangible Asset* berpengaruh secara signifikan dengan arah negatif terhadap nilai perusahaan.

Intangible asset merupakan bagian dari aktiva tidak lancar pada neraca, dan tidak berwujud yang memberikan hak keekonomian dan hukum kepada pemiliknya seperti hak paten, merek dagang, waralaba, dan hak cipta intelektual, serta *goodwill*. Setiawan (2011) dan Barton (2005) menyatakan bahwa perusahaan, para analisis keuangan, investor, perumus kebijakan akuntansi kini menaruh perhatian lebih terhadap *intangible asset* karena hal ini memiliki pengaruh terhadap nilai buku dengan nilai pasar suatu perusahaan.

Berdasarkan laman kompas.com, perdagangan saham perdana (*Initial Public Offering/IPO*) Facebook Inc pada Mei 2012 menarik para investor publik, harga saham facebook melambung mencapai 38 dolar AS atau setara Rp. 350.000 per lembar saham, jika saham facebook dijual 38 dolar AS per lembar, maka

facebook akan bernilai 14 miliar dolar AS dan menjadi perusahaan internet dengan nilai tertinggi saat IPO. Ituah fenomena terkini bahwa *intangible asset* dari perusahaan bisa memiliki nilai yang jauh melampaui nilai *tangible asset* atau aset berwujud dari perusahaan seperti tanah, bangunan, dan peralatan lainnya. Facebook Inc tidak memiliki aset tetap yang setara dengan nilai perolehan saham yang diperdagangkan.

Pada industri properti aset tak berwujud menunjukkan peran yang penting dan menentukan nilai perusahaan. Pemegang saham bisa mendapatkan nilai perusahaan yang jauh lebih tinggi dibandingkan nilai bukunya. Salah satu kekuatan *intangible asset* dari perusahaan property yaitu kekuatan merek dari perusahaan. Merek yang baik dari perusahaan memiliki peluang untuk menetapkan harga yang lebih mahal. Di lokasi yang sama, dengan konsep yang sama dan kualitas bangunan yang sama, pengembang yang memiliki merek kuat akan mampu menjual jauh sebelum bangunan didirikan. Pada laman kompas.com PT Mitra Sindo Sukses sebagai anak perusahaan dari Modernland Realty berhasil melakukan penjualan dalam waktu singkat untuk Cleon Park Apartment tahap I dan II. Selama dua hari sebanyak 287 unit apartemen habis terjual (*sold out*) dengan nilai penjualan Rp. 283,6 miliar. Hal diatas merupakan contoh dari berbagai fenomena perusahaan property yang sukses menjual produk mereka dalam waktu singkat bahkan sebelum bangunan didirikan.

Penilaian perusahaan tidak terbatas hanya pada laporan keuangannya saja. Informasi manajemen risiko perusahaan merupakan informasi yang sangat diperlukan oleh investor maupun kreditor karena dapat mengurangi adanya

asimetri informasi antara agen dan principal. Kompleksnya risiko yang berasal dari internal ataupun eksternal perusahaan dapat mengganggu tingkat profitabilitas perusahaan sehingga perusahaan yang tidak memiliki manajemen risiko yang baik akan mengalami kesulitan dalam menjalankan usahanya. Hoyt (2008) melakukan penelitian tentang manajemen risiko perusahaan membuktikan adanya korelasi positif dan signifikan antara informasi manajemen risiko dengan nilai perusahaan. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Soetedjo (2018). Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Naomi (2017), Koeswara (2018), Linawati (2016), Pamungkas (2017), Tahrir (2011) membuktikan bahwa adanya korelasi yang positif tetapi tidak signifikan antara manajemen risiko dan nilai perusahaan

Di Indonesia, isu tentang pentingnya pengelolaan risiko menjadi perhatian serius, terutama pada industri perbankan. Hal ini dapat dilihat dengan terbitnya Peraturan BI Nomor 8/4/PBI/2006 yang diperbarui oleh Peraturan Bank Indonesia No. 8/14/2006 tentang Pelaksanaan Good Corporate Governance (BI, 2006). Peraturan ini mewajibkan Bank Umum untuk membentuk Komite Pemantau Risiko, diperkuat lagi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Peraturan nomor 18/POJK.03/2016 mewajibkan Bank Umum untuk membentuk Komite Manajemen Risiko (OJK, 2016), sehingga dapat dipastikan semua Bank Umum yang ada di Indonesia telah memiliki Komite Manajemen Risiko. Peraturan tersebut hanya berlaku pada sektor perbankan dan belum menyentuh sektor industri lainnya, padahal risiko dihadapi pada semua bisnis pada semua sektor industri.

Perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* dipilih karena perusahaan pada sektor ini memiliki jumlah aset operasi yang besar, terlihat dari jenis usaha yang dijalankan oleh perusahaan pada sektor ini yaitu persewaan atau penjualan aset tetap berupa gedung dan bangunan. Peneliti ingin mengetahui apakah aset operasi yang besar tersebut akan mempengaruhi RNOA terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate*. Yang kedua, perusahaan *property* dan *real estate* diproyeksikan menjadi motor pendorong pertumbuhan ekonomi dan indeks harga saham gabungan. Dengan terdorongnya *property* dan *real estate* ,sektor perbankan otomatis terangkat penyaluran pinjaman kepada proyek-proyek *property* dan *real estate*.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Pengaruh Profitabilitas, *Intangible Asset*, dan Manajemen Risiko Terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2015-2017”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang penulis jabarkan diatas, maka pertanyaan penelitian yang hendak diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return On Operating Asset* (RNOA) memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2017?

2. Apakah *Intangible Asset* memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2015-2017?
3. Apakah Pengungkapan Manajemen Risiko Perusahaan memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2015-2017?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return on Net Operating Assets* (RNOA) terhadap nilai perusahaan perusahaan *property* dan *real estate*.
2. Untuk mengetahui pengaruh *intangible asset* terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate*.
3. Untuk mengetahui pengaruh pengungkapan manajemen risiko Perusahaan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate*.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki implikasi baik secara teoritis maupun secara praktis. Implikasi secara teoritis yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk memperkuat literatur dan teori akuntansi yang menyatakan bahwa Profitabilitas dengan Proksi RNOA, , *intangible asset*, dan Manajemen Risiko memberikan sinyal positif terhadap nilai perusahaan.

Implikasi praktis yang diharapkan dari penelitian ini diantaranya adalah:

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi perusahaan bahwa Imbal Hasil atas Aset Operasi, *intangible asset*, dan Manajemen Risiko Bersih sangat diperlukan, dan dapat digunakan oleh manajemen sebagai dasar pengambilan keputusan dalam rangka mengoptimalkan nilai perusahaan.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan investor sebagai dasar pengambilan keputusan untuk melakukan investasi pada perusahaan terkait informasi mengenai Imbal Hasil atas Aset Operasi, *intangible asset*, dan Manajemen Risiko perusahaan.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan terhadap isu tentang pengaruh Imbal Hasil atas Aset Operasi, *intangible asset*, dan Manajemen Risiko terhadap nilai perusahaan khususnya pada perusahaan Property dan Real Estate di Indonesia.