

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Entitas *property* dan *real estate* termasuk dalam kategori sub sektor industri yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI). Badan usaha ini beroperasi dalam ranah pengembangan layanan, dengan fokus memfasilitasi konstruksi area-area yang terintegrasi dan berkembang. Perusahaan-perusahaan ini memainkan peran penting dalam pembangunan kawasan yang terencana dan progresif (Paryanti dan Mahardhika, 2020). Sub sektor *property* dan *real estate* di BEI memiliki persaingan ketat karena potensi pasar besar di Indonesia, terutama dengan tingginya jumlah penduduk yang membutuhkan tempat tinggal. Persaingan ini mendorong perusahaan untuk memiliki kemampuan bisnis, kreativitas, pemahaman digital, dan kesadaran akan pentingnya konsumen, iklim persaingan, dan kemampuan berkembang dalam industri tersebut.

Perusahaan *property* dan *real estate* di BEI terkategori dalam Papan Utama dan Papan Pengembangan. Syarat pencatatan di BEI mencakup Komisaris Independen minimum 30% dari Dewan Komisaris, satu direktur independen dalam Direksi, Komite Audit, Unit Audit Internal, Sekretaris Perusahaan, operasi > 36 bulan dalam *core business* serupa, laba usaha tahun terakhir (atau proyeksi laba tahun ke-2/6 untuk sektor tertentu), laporan keuangan audit > 3 tahun dengan opini WTP 2 tahun terakhir, aset bersih minimal Rp100 miliar (Rp5 miliar untuk Papan Pengembangan), jumlah saham bukan Pengendali dan bukan Pemegang Saham Utama sesuai persentase berdasarkan total saham dan ekuitas perusahaan, serta jumlah Pemegang Saham minimal 1000 pihak (atau 500 pihak untuk Papan Pengembangan) (www.idx.co.id 2023).

Sub sektor *property* dan *real estate* di Indonesia, khususnya yang terdaftar di papan utama BEI, memainkan peran penting sebagai indikator kondisi perekonomian negara. Perusahaan-perusahaan di dalamnya umumnya adalah pengembang berpengalaman, memiliki kapitalisasi besar, dan portofolio proyek di

atas rata-rata (Astuti, 2022). Objek penelitian adalah perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* dalam kategori papan utama yang terdaftar di BEI Tahun 2020-2022. Berikut Tabel 1.1 disajikan data perusahaan kategori papan utama yang terdaftar di BEI Tahun 2020-2022 berikut ini:

Tabel 1. 1
Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real estate* Dalam Kategori Papan Utama yang Terdaftar di BEI Tahun 2020-2022

No	Nama Perusahaan	Kode	Tanggal Pencatatan
1	Adhi Commuter Properti Tbk.	ADCP	21 Mei 2021
2	Agung Podomoro Land Tbk.	APLN	11 Nov 2010
3	Alam Sutera Realty Tbk.	ASRI	18 Des 2007
4	Bekasi Asri Pemula Tbk.	BAPA	14 Jan 2008
5	Bekasi Fajar Industrial Estate	BEST	10 Apr 2012
6	Bumi Serpong Damai Tbk.	BSDE	06 Jun 2008
7	Natura City Developments Tbk.	CITY	28 Sep 2018
8	Ciputra Development Tbk.	CTRA	28 Mar 1994
9	Duta Anggada Realty Tbk.	DART	08 Mei 1990
10	Intiland Development Tbk.	DILD	04 Sep 1991
11	Puradelta Lestari Tbk.	DMAS	29 Mei 2015
12	Perdana Gapuraprima Tbk.	GPRA	10 Okt 2007
13	Jaya Real Property Tbk.	JRPT	29 Jun 1994
14	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	KIJA	10 Jan 1995
15	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	24 Jul 1997
16	Lippo Karawaci Tbk.	LPKR	28 Jun 1996
17	Modernland Realty Tbk.	MDLN	18 Jan 1993
18	Mega Manunggal Property Tbk.	MMLP	12 Jun 2015
19	Metropolitan Land Tbk.	MTLA	20 Jun 2011
20	Nusantara Almazia Tbk.	NZIA	25 Sep 2019
21	Bima Sakti Pertiwi Tbk.	PAMG	05 Jul 2019
22	Pakuwon Jati Tbk.	PWON	09 Okt 1989
23	Roda Vivatex Tbk	RDTX	14 Mei 1990
24	Summarecon Agung Tbk.	SMRA	07 Mei 1990
25	Perintis Trinitis <i>Property</i> Tbk.	TRIN	15 Jan 2020

Sumber : www.idx.co.id/id (2023)

Berdasarkan Tabel 1.1, terdapat 25 perusahaan di sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di kategori Papan Utama di BEI selama periode 2020-2022. Penelitian ini berfokus pada sub sektor tersebut karena pertumbuhan ekonominya yang cepat, ditandai oleh peningkatan jumlah perusahaan di BEI. Produk dari sub sektor ini, yaitu *property* dan *real estate*, merupakan kebutuhan dasar manusia yang potensial mendorong investasi (Nursya'adah, 2020). Sub sektor *property* dan *real estate* merupakan area investasi yang menjanjikan di BEI (Wulandari dan Fauzi, 2022). Sedangkan pemilihan tahun penelitian 2020-2022 karena pada periode tersebut di Indonesia dilanda *Covid-19*. *Covid-19* berdampak terhadap penurunan penjualan sektor *property* dan *real estate* (Lukita, 2022). Penurunan penjualan dapat menurunkan harga saham dan Nilai Perusahaan. Nilai Perusahaan yang baik menjadi daya tarik untuk calon investor. Informasi Nilai Perusahaan membantu investor memilih saham dengan potensi keuntungan optimal dari dana yang diinvestasikan (Khasana dan Triyonowati, 2019).

1.2 Latar Belakang

Persaingan bisnis antar perusahaan saat ini dipengaruhi oleh dinamika ekonomi, sosial politik, dan kemajuan teknologi, menuntut perusahaan untuk meningkatkan kinerjanya agar tetap kompetitif. Untuk memperluas bisnis, perusahaan sering *go public* untuk memperoleh dana dari investor (Luthfiana, 2019:2). Persaingan ketat memaksa perusahaan untuk memiliki kemampuan bisnis, kreativitas, dan pemahaman dunia digital, serta fokus pada konsumen dan iklim persaingan (Ananda *et al.*, 2023). Sub sektor *property* dan *real estate* tetap menarik bagi investor karena harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, didorong oleh permintaan yang meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan kebutuhan manusia (Utami *et al.*, 2023). Perusahaan di sektor ini harus beradaptasi cepat dengan pasar dan menggunakan strategi tepat seperti promo menarik, fasilitas lengkap, atau lokasi strategis untuk menarik pembeli (Luthfiana, 2019).

Investor menggunakan Nilai Perusahaan sebagai indikator kinerja masa depan, sering dikaitkan dengan harga saham, di mana harga saham yang tinggi

memberikan keuntungan (Ahmed & Iwasaki, 2021:1). Nilai perusahaan mencakup total hak kekayaan pemegang saham dan kreditur. Menurut Lukman dan Geraldine (2020), Nilai Perusahaan yang tinggi menarik investor karena mencerminkan kesehatan keuangan yang baik, prospek pertumbuhan positif, dan pengelolaan efektif. Hasanah *et al.*, (2023), juga menyatakan bahwa Nilai Perusahaan yang tinggi dianggap sebagai sinyal positif bagi investor dan pemberi pinjaman. Penelitian tentang Nilai Perusahaan penting karena faktor internal dan eksternal yang kompleks mempengaruhinya, termasuk suku bunga, nilai tukar, inflasi, dan profitabilitas. Suku bunga, misalnya, mempengaruhi biaya modal dan daya beli konsumen, serta kebijakan moneter bank sentral yang berdampak pada iklim investasi (D. Saputra *et al.*, 2024).

Metode *Price to Book Value* (PBV) merupakan rasio keuangan yang representatif untuk menilai penciptaan Nilai Perusahaan (Atikah Juliani Putri, Henri Agustin, 2019). Menurut Vaeza dan Hapsari (2015), Keputusan investasi investor dibantu oleh PBV dengan cara perbandingan nilai pasar saham dan nilai buku ekuitas dilakukan. Kemampuan perusahaan dalam penciptaan nilai diindikasikan oleh PBV, di mana nilai buku ekuitas yang lebih rendah dari nilai pasar saham ditunjukkan oleh PBV yang melebihi 1. Semakin tinggi PBV, semakin tinggi potensi *return* saham, yang meningkatkan Nilai Perusahaan. PBV memberikan penilaian stabil dan konsisten meski harga saham fluktuatif, karena nilai buku dihitung dengan standar akuntansi yang sama di semua perusahaan, memungkinkan perbandingan mudah (Wahyuni dan Oktavia, 2020). PBV membantu menentukan mahal atau murahnya nilai saham antar perusahaan sejenis (Hasan, Syntia Ayu Kurnia, 2020), dengan nilai PBV tinggi menunjukkan kepercayaan pasar terhadap perusahaan tersebut. Perkembangan Nilai Perusahaan pada 14 perusahaan yang tercatat di BEI di sub sektor *property* dan *real estate* sepanjang tahun 2020-2022 disajikan dalam Tabel 1.2 berikut. Pengukuran dilakukan dengan menggunakan indikator PBV.

Tabel 1.2
Perkembangan Nilai Perusahaan Pada 13 Perusahaan di sub sektor *Property* dan *Real estate* yang Terdaftar di BEI Selama Tahun 2020-2022

No.	Nama Perusahaan	Kode	PBV		
			2020	2021	2022
1	PT Agung Podomoro Land Tbk.	APLN	0.375816	0.262749	0.280338
2	PT Alam Sutera Realty Tbk.	ASRI	0.506614	0.333806	0.295407
3	PT Bumi Serpong Damai Tbk.	BSDE	0.752367	0.595733	0.511958
4	PT Ciputra Development Tbk.	CTRA	1.047222	0.928293	0.834253
5	PT Intiland Development Tbk.	DILD	0.376987	0.268076	0.285182
6	PT Puradelta Lestari Tbk.	DMAS	2.144829	1.72034	1.338685
7	PT Jaya Real Property Tbk.	JRPT	1.037361	0.850386	0.757073
8	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk.	KIJA	0.711876	0.542518	0.467373
9	PT Lippo Cikarang Tbk.	LPCK	0.578346	0.503971	0.400229
10	PT Lippo Karawaci Tbk.	LPKR	0.643607	0.444571	0.292632
11	PT Metropolitan Land Tbk.	MTLA	0.807396	0.799187	0.621468
12	PT Pakuwon Jati Tbk.	PWON	1.395637	1.165166	1.059971
13	PT Summarecon Agung Tbk.	SMRA	1.278226	1.22746	0.850013
Rata-rata			0.832592	0.688733	0.571042

Sumber : www.idx.co.id/id (2023)

Tren penurunan Nilai Perusahaan pada 13 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di BEI sepanjang 2020-2022 diperlihatkan oleh data Tabel 1.2. PBV yang menurun secara konsisten dialami oleh mayoritas perusahaan, di antaranya PT Agung Podomoro Land Tbk., PT Alam Sutera Realty Tbk., PT Bumi Serpong Damai Tbk., PT Ciputra Development Tbk., PT Intiland Development Tbk., PT Puradelta Lestari Tbk., PT Jaya Real Property Tbk., PT Kawasan Industri Jababeka Tbk., PT Lippo Cikarang Tbk., PT Lippo Karawaci Tbk., PT Metropolitan Land Tbk., PT Pakuwon Jati Tbk., dan PT Summarecon Agung Tbk., mengalami penurunan PBV yang konsisten. Hanya PT Mega Manunggal Property Tbk. yang menunjukkan peningkatan sementara sebelum akhirnya menurun. Secara keseluruhan, rata-rata PBV di sektor ini menunjukkan penurunan Nilai Perusahaan yang konsisten selama periode tersebut,

mencerminkan tantangan yang dihadapi oleh industri *property* dan *real estate* dalam mempertahankan Nilai Perusahaan di pasar (www.idx.co.id/id 2023).

Saputra *et al.*, (2019), menekankan pentingnya implementasi *Good Corporate Governance* (GCG) untuk mendapatkan persepsi positif investor. Hapsari *et al.*, (2023), mengartikan GCG sebagai mekanisme dimana komponen perusahaan seperti pemegang saham, dewan komisaris, dan direksi berkolaborasi untuk meningkatkan performa bisnis dan pertanggungjawaban, dengan fokus pada nilai jangka panjang pemegang saham serta mempertimbangkan kepentingan pemangku kepentingan lain dalam koridor hukum dan etika. GCG berfungsi sebagai kerangka kerja yang mengatur dan mengelola perusahaan demi keuntungan semua pemangku kepentingan, dengan fokus pada hak-hak pemegang saham dan transparansi pengungkapan informasi perusahaan. Menurut Saputra *et al.*, (2019), GCG melibatkan lima unsur penting, yaitu keadilan, transparansi, pertanggungjawaban, independensi, dan akuntabilitas yang diharapkan dapat mengurangi potensi konflik keagenan. Tujuan GCG adalah menciptakan nilai tambah bagi semua pemangku kepentingan. Dalam penelitian ini, penilaian terhadap GCG dilakukan dengan mempertimbangkan faktor Komisaris Independen dan Kepemilikan Asing.

Menurut Majidah dan Muslih (2019), Komisaris memainkan peran penting dalam tata kelola, karena mereka bertanggung jawab mengendalikan kebijakan pengelolaan dan pelaksanaannya. Definisi Komisaris Independen ditetapkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 57/PJOK.04/2017 tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan Efek. Anggota dewan komisaris yang berasal dari luar perusahaan efek dan tidak terafiliasi dengan pemegang saham, anggota direksi, maupun anggota dewan komisaris lainnya disebut sebagai Komisaris Independen. Menurut Lukman dan Geraldine (2020), Komisaris Independen dianggap sebagai pengawas objektif yang tidak terikat dengan manajemen atau pemegang saham mayoritas, memungkinkan mereka memberikan pandangan kritis dan tidak bias terhadap strategi dan operasi perusahaan. Saputra *et al.*, (2019), Komisaris Independen dikarakterisasi oleh ketiadaan ikatan keuangan, kepemilikan saham, relasi kepengurusan, maupun hubungan kekerabatan dengan pemegang saham,

anggota direksi, atau anggota dewan komisaris lainnya. Absennya hubungan-hubungan tersebut dimaksudkan untuk menjaga objektivitas Komisaris Independen dalam proses pengambilan keputusan. Berdasarkan pasal 19, dewan komisaris harus terdiri dari minimal dua anggota, dan setidaknya 30% dari total anggota dewan komisaris harus merupakan Komisaris Independen. Peran penting Komisaris Independen dalam praktik tata kelola perusahaan yang baik meliputi pengawasan terhadap aktivitas perusahaan dan penyusunan laporan keuangan yang berkualitas. Hal ini dapat membangun kepercayaan investor, yang pada gilirannya meningkatkan Nilai Perusahaan dan kemakmuran pemegang saham, mendorong mereka untuk menginvestasikan modalnya pada perusahaan tersebut (Sumbayak dan Hapsari, 2018). Dengan keberadaan Komisaris Independen di perusahaan, diharapkan dapat berperan sebagai penengah dan menghadapi potensi konflik kepentingan antara pemilik saham mayoritas serta pemilik saham minoritas (Dini & Rikumahu, 2023).

Penelitian yang dilakukan Lukman dan Geraldine (2020), menjelaskan bahwa peran Komisaris Independen memiliki pengaruh yang berarti terhadap Nilai Perusahaan. Mereka mengkaji dalam industri perkebunan dan menunjukkan bahwa keberadaan dan peran aktif Komisaris Independen berkorelasi dengan peningkatan Nilai Perusahaan. Hasil penelitian yang berbeda ditemukan dalam penelitian terdahulu dari Santosa *et al.*, (2022:862), ditemukan bahwa peran Komisaris Independen tidak menunjukkan pengaruh yang berarti terhadap Nilai Perusahaan. Studi ini, yang berfokus pada perusahaan besar di Indonesia, mengindikasikan bahwa meskipun ada peran Komisaris Independen, hal itu tidak menunjukkan korelasi yang kuat dengan perubahan dalam Nilai Perusahaan.

Kepemilikan saham di sebuah perusahaan dapat dipegang oleh pihak asing, yang berarti investor dari luar negeri memiliki kesempatan untuk membeli dan memiliki saham dalam perusahaan tersebut. Menurut Ahmed dan Iwasaki (2021:1), Kepemilikan Asing didefinisikan sebagai proporsi saham yang dimiliki oleh investor asing. Investor asing sebagian besar adalah investor dari institusional asing. Peningkatan Nilai Perusahaan kerap diasosiasikan dengan perusahaan yang dimiliki oleh pihak asing. Praktik tata kelola perusahaan yang lebih unggul

cenderung didorong oleh investor asing, yang mana hal ini berpotensi meningkatkan efisiensi dan keterbukaan perusahaan dalam penelitian terdahulu dari Ahmed dan Iwasaki (2021).

Menurut Chaerunisa dan Hapsari (2018), perusahaan yang memiliki tingkat Kepemilikan Asing yang tinggi cenderung memiliki tingkat pemantauan dan pengendalian yang lebih efektif terhadap aktivitas manajemen. Pemodal asing sering dianggap memiliki kemampuan dan keberanian untuk menyuarakan kepentingan pemodal dengan luas, sehingga laporan keuangan perusahaan menjadi lebih terbuka dibandingkan dengan perusahaan yang tidak memiliki Kepemilikan Asing yang signifikan. Ketika perusahaan merasa ada pengawasan yang ketat, manajemen akan berupaya untuk memberikan lebih banyak informasi dan menjadi lebih transparan dalam upaya untuk mendapatkan reputasi yang kredibel dan bertanggung jawab dalam mengelola operasi perusahaan.

Investor asing dapat membawa akses ke jaringan internasional dan pasar modal yang lebih luas, serta pengalaman dan pengetahuan yang dapat membantu perusahaan bersaing di panggung global. Ismul Aksan dan Evi Gantowati (2020). Meskipun investor asing mungkin memiliki ekspektasi terhadap pengembalian investasi, namun hal tersebut tidak selalu berarti bahwa mereka dapat mempengaruhi Nilai Perusahaan. Investasi oleh asing memiliki karakter penguatan dalam hubungan antara Kepemilikan Asing dan Nilai Perusahaan, yang berarti bahwa efeknya mungkin tidak langsung atau konsisten dalam penelitian terdahulu dari Hasanah *et al.*, (2023).

Pengungkapan Manajemen Risiko merujuk pada praktik perusahaan dalam memberikan informasi secara sukarela kepada para pemangku kepentingan mengenai bagaimana perusahaan mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang mungkin mempengaruhi operasi dan kinerja keuangannya. Informasi disampaikan melalui laporan tahunan atau laporan keberlanjutan, memiliki tujuan untuk memberikan transparansi mengenai pendekatan perusahaan terhadap manajemen risiko (Harymawan dan Rahmawati 2022). Mencakup berbagai aspek, seperti kebijakan manajemen risiko, proses

penilaian risiko, jenis risiko yang dihadapi perusahaan, dan langkah-langkah yang diambil untuk mengelola risiko tersebut.

Meskipun bersifat sukarela Pengungkapan Manajemen Risiko merupakan praktik di mana perusahaan memberikan informasi lebih dari yang diwajibkan oleh peraturan kepada para pemangku kepentingan mengenai bagaimana perusahaan mengelola risiko yang dihadapinya. Pengungkapan Manajemen Risiko dapat berdampak positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan karena beberapa alasan dalam penelitian terdahulu dari Harymawan dan Rahmawati (2022). Jika pengungkapan tersebut dianggap oleh investor sebagai kewajiban yang harus dipatuhi daripada sebagai informasi yang memberikan nilai tambah, maka pengungkapan tersebut mungkin tidak dihargai oleh pasar. Hal ini terutama terjadi jika pasar percaya bahwa perusahaan hanya memenuhi persyaratan regulasi tanpa benar-benar mengintegrasikan manajemen risiko ke dalam strategi dan operasi bisnis mereka dalam penelitian terdahulu dari Putri dan Makaryanawati (2023:1).

Hasil penelitian dari Putri dan Makaryanawati (2023), ditemukan bahwa Pengungkapan Manajemen Risiko tidak selalu dihargai oleh pasar, terutama jika dianggap hanya sebagai pemenuhan kewajiban regulasi. Jika investor merasa bahwa perusahaan hanya melakukan pengungkapan untuk memenuhi persyaratan peraturan tanpa benar-benar mengintegrasikan praktik manajemen risiko ke dalam strategi dan operasi bisnisnya, maka pengungkapan tersebut mungkin tidak akan meningkatkan Nilai Perusahaan. Selain itu, penelitian yang sama menunjukkan bahwa Pengungkapan Manajemen Risiko mungkin memiliki efek negatif pada Nilai Perusahaan jika pasar merasa bahwa pengungkapan tersebut menunjukkan adanya risiko yang lebih tinggi daripada yang diantisipasi sebelumnya. Hal ini dapat menyebabkan investor menilai ulang ekspektasi mereka terhadap kinerja masa depan perusahaan dan potensi risiko yang dihadapi, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi persepsi mereka tentang Nilai Perusahaan.

Urgensi dilaksanakannya penelitian ini terletak pada fenomena penurunan konsisten Nilai Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2020-2022, sebagaimana tercermin dari tren menurun rata-rata PBV. Penurunan ini mengindikasikan adanya tantangan signifikan yang dihadapi

industri tersebut, yang dapat berdampak pada keputusan investasi dan stabilitas ekonomi secara lebih luas. Penelitian ini menjadi krusial untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Perusahaan, khususnya peran Komisaris Independen, Kepemilikan Asing, dan Pengungkapan Manajemen Risiko. Dengan memahami dinamika ini, penelitian dapat memberikan wawasan berharga bagi perusahaan dalam meningkatkan nilai mereka, membantu investor dalam pengambilan keputusan, serta memberikan masukan bagi regulator dalam menyusun kebijakan yang mendukung pertumbuhan sektor ini. Terlebih lagi, adanya hasil penelitian terdahulu yang tidak konsisten mengenai pengaruh variabel-variabel tersebut terhadap Nilai Perusahaan menambah urgensi untuk melakukan studi lebih lanjut guna memberikan klarifikasi dan pemahaman yang lebih mendalam tentang hubungan ini dalam konteks industri *property* dan *real estate* di Indonesia. Berdasarkan uraian latar belakang di atas telah dijabarkan. Oleh karena itu peneliti tertarik dengan judul penelitian “**Pengaruh Komisaris Independen, Kepemilikan Asing, dan Pengungkapan Manajemen Risiko terhadap Nilai Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2020-2022**”.

1.3 Perumusan Masalah

Nilai Perusahaan memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga kelangsungan bisnis di masa depan dan memengaruhi ketertarikan investor serta kemampuan perusahaan untuk bersaing di pasar. Nilai Perusahaan yang tinggi mencerminkan kinerja keuangan yang sehat dan tingkat pengembalian investasi yang menguntungkan bagi pemegang saham. Ini memberikan dorongan positif kepada investor untuk berinvestasi dalam perusahaan, sementara bagi pemberi pinjaman, Kemampuan perusahaan dalam pemenuhan kewajiban utangnya tercermin dari Nilai Perusahaan. PBV dipilih sebagai metode penilaian Nilai Perusahaan dalam studi ini.

Tren penurunan PBV pada sub sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di BEI sepanjang kurun waktu 2020-2022 terungkap dari latar belakang masalah

yang telah diuraikan. Indikasi bahwa nilai buku per saham cenderung lebih tinggi dibandingkan harga saham perusahaan di Sub Sektor ini ditunjukkan oleh fenomena tersebut. Maka rumusan penelitian yang diidentifikasi dari penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana Komisaris Independen, Kepemilikan Asing, Pengungkapan Manajemen Risiko dan Nilai Perusahaan pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022?
2. Apakah terdapat pengaruh Komisaris Independen, Kepemilikan Asing dan Pengungkapan Manajemen Risiko secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022?
3. Apakah terdapat pengaruh secara parsial:
 - a. Komisaris Independen terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022?
 - b. Kepemilikan Asing terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022?
 - c. Pengungkapan Manajemen Risiko terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022?

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan uraian perumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Komisaris Independen, Kepemilikan Asing dan Pengungkapan Manajemen Risiko terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Komisaris Independen, Kepemilikan Asing dan Pengungkapan Manajemen Risiko secara simultan terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh secara parsial yaitu:
 - a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Komisaris Independen secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022.
 - b. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Kepemilikan Asing secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022.
 - c. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Pengungkapan Manajemen Risiko secara parsial terhadap Nilai Perusahaan pada sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2020 – 2022.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini diharapkan bisa memberikan manfaat untuk berbagai pihak. Dalam penelitian ini manfaat penelitian dibedakan menjadi dua aspek yaitu teoritis dan praktis yaitu:

1.5.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan bukti empiris mengenai pengaruh Kepemilikan Asing dan Pengungkapan Manajemen Risiko terhadap Nilai Perusahaan, khususnya pada sub sektor *property* dan *real estate*. Hasil penelitian dapat memperkaya kajian akademik terkait faktor-faktor yang memengaruhi Nilai Perusahaan.

1.5.2 Manfaat Praktis

1. Perusahaan

Wawasan mengenai faktor-faktor yang berdampak pada Nilai Perusahaan akan diperoleh oleh perusahaan di sub sektor *property* dan *real estate* melalui studi ini. Pengambilan keputusan strategis untuk peningkatan Nilai Perusahaan dapat memanfaatkan informasi tersebut.

2. Calon Investor

Pemahaman calon investor terkait faktor-faktor yang berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan di sub sektor *property* dan *real estate* dapat ditingkatkan melalui penelitian ini. Keputusan investasi yang lebih akurat dapat dihasilkan berkat bantuan ini.

1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Sistematika penulisan berisi tentang sistematika dan penjelasan ringkas laporan penelitian yang terdiri dari Bab I sampai dengan Bab V yang penjelasannya yaitu:

a. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan gambaran umum objek penelitian, latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian baik secara teoritis maupun praktis, serta sistematika penulisan tugas akhir.

b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan teori dan penelitian terdahulu yang relevan, termasuk teori agensi, *good corporate governance*, komisaris independen, kepemilikan asing, manajemen risiko, dan nilai perusahaan. Bab ini juga menyajikan kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

c. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan jenis penelitian, operasional variabel, tahapan penelitian, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, serta teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian.

d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan karakteristik data deskriptif, hasil penelitian termasuk uji asumsi klasik dan pemilihan model regresi data panel, serta pembahasan hasil penelitian terkait pengaruh variabel independen terhadap nilai perusahaan.

e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran yang relevan berdasarkan temuan penelitian.