

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perusahaan properti & *real estate* merupakan salah satu sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri properti & *real estate* begitu pesat terbukti dengan semakin banyaknya jumlah perusahaan yang terdaftar di BEI dari tahun 1990-an jumlah perusahaan yang terdaftar hanya sebanyak 22 perusahaan, namun memasuki tahun 2000-an hingga tahun 2020 jumlah perusahaan terdaftar menjadi sebanyak 85 perusahaan ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)).

Perusahaan properti merupakan salah satu penopang pembangunan ekonomi nasional suatu negara. Perkembangan ini dapat dilihat baik dari aspek kualitas kinerja properti yang dilakukan. Begitu pula di Indonesia saat ini sangat membutuhkan sarana prasarana untuk memajukan perekonomian. Dimana peran keberadaan properti yang lengkap disebuah negara akan berdampak baik terhadap laju ekonomi di negara tersebut. Saat ini perusahaan properti sangat bersaing menjadi yang terbaik dikarenakan banyaknya perusahaan properti di Indonesia dari mulai lingkungan sampai ke tingkat provinsi. Kondisi perekonomian yang sedang mengalami penurunan saat ini menyebabkan diperlukan adanya sumber dana yang dapat diandalkan oleh perusahaan untuk memenuhi kebutuhan jangka panjang, salah satunya yaitu dengan mencari sumber dana melalui pasar modal (Safitri, et.al 2020). Pasar modal memperdagangkan berbagai macam sekuritas. Salah satu investasi dari aset finansial yang diperdagangkan di pasar modal Indonesia yaitu obligasi. Obligasi merupakan sekuritas atau surat pengakuan

hutang yang diterbitkan oleh pemerintah atau perusahaan, yang terdapat perjanjian dalam pembayarannya sesuai dengan tanggal jatuh tempo disertai dengan pembayaran bunga yang periodik kepada pemegangnya (investor). Obligasi terdapat dua macam yaitu obligasi negara (Surat Utang Negara) dan obligasi perusahaan. Salah satu obligasi yang diminati masyarakat merupakan obligasi perusahaan. Sebagai instrumen keuangan yang cukup dikenal di pasar modal, perusahaan yang menerbitkan obligasi lebih menguntungkan daripada melakukan pinjaman di bank, terkait bunga yang dibayarkan. Apabila perusahaan mengeluarkan obligasi, maka harus membayarkan bunga. Bunga yang dikeluarkan lebih rendah dan dapat dibayar secara berkala enam bulan atau setahun sekali pada investor dari pada bunga bank serta pembayaran nilai pokok saat jatuh tempo. Investasi obligasi memiliki risiko yang lebih rendah daripada investasi saham. Ada beberapa kelebihan obligasi dibanding dengan saham yaitu, bagi para investor yang tidak ingin memiliki risiko atas investasinya, obligasi cocok sebagai tujuan investasi yang paling aman dan menguntungkan. Ada dua alasan mengenai investor lebih memilih investasi obligasi, yaitu obligasi memiliki volatilitas yang lebih rendah dari pada saham, sehingga investor lebih tertarik menanamkan dananya pada obligasi, dan namun, kepemilikannya memiliki batas waktu yang telah ditetapkan (Rivonson, 2019).

Investor sebagai pemilik modal yang ingin menanamkan modalnya pada suatu instrumen keuangan yaitu obligasi harus memperhatikan peringkat obligasi, sebagai bahan informasi dan signal mengenai probabilitas suatu perusahaan gagal dalam memenuhi kewajibannya dan menggambarkan kemampuan perusahaan

dalam memenuhi kewajibannya di masa yang akan datang (jatuh tempo). Pada pemeringkatan obligasi tidak hanya memberikan informasi tersebut tapi juga bertujuan untuk menilai kinerja perusahaan. Tidak hanya itu, obligasi yang akan diterbitkan, obligasi harus diperingkat yang bertujuan untuk mengetahui layak tidaknya obligasi serta dapat mengetahui tingkat risiko obligasi sebelum diperdagangkan di bursa. Sebelum diterbitkan di pasar modal, obligasi perusahaan harus diperingkat oleh lembaga pemeringkat yang terdaftar oleh Bapepam seperti PT PEFINDO. (Nurmala et al, 2021)

Pada keamanan ini ditunjukkan oleh kemampuan emiten sebagai penerbit obligasi dalam memenuhi kewajibannya dalam membayar bunga dan pelunasan pokok obligasi pada akhir masa jatuh temponya. Secara umum dalam pemeringkatan obligasi dibagi menjadi dua kategori peringkat yaitu investment grade dengan peringkat (AAA, AA, A, BBB) dan non-investment grade dengan peringkat (BB, B, CCC, dan D). (Hakim & Putra, 2019) menyatakan yang mana dari masing-masing kategori tersebut memiliki manfaat sebagai berikut :

1. *Investment Grade* merupakan obligasi yang layak investasi, dimana kategori ini diberikan kepada Perusahaan atau Negara yang dianggap mempunyai sumber daya yang memadai dan kinerja keuangan yang baik untuk membayar kewajibannya pada saat jatuh tempo.
2. *Non-Investment Grade* merupakan obligasi yang tidak layak investasi atau beresiko tinggi dikarenakan dianggap tidak mempunyai sumber daya yang memadai dan kinerja keuangan yang buruk, sehingga

Perusahaan atau Negara tersebut akan sulit untuk membayar kewajibannya pada saat jatuh tempo.

Peringkat obligasi yang baik tercermin dari laporan keuangan perusahaan dimana jika kinerja perusahaan membaik maka peringkatnya juga akan naik sehingga para investor tertarik untuk menanamkan modalnya. Sehingga pemodal bisa menggunakan jasa lembaga pemeringkat obligasi tersebut untuk mendapatkan informasi mengenai peringkat obligasi (FT Hutomo, 2023)

Berikut adalah data jumlah emiten dan nilai emisi pada perusahaan properti.

**Table 1.1**  
**Data Emiten**

Tahun	Jumlah Emisi	Jumlah Emiten
2017	Rp 21.602.941.975.136	10 Perusahaan
2018	Rp 15.866.821.111.508	10 Perusahaan
2019	Rp 14.050.493.001.977	9 Perusahaan
2020	Rp 13.533.533.022.248	9 Perusahaan
2021	Rp 47.422.709.727.478	12 Perusahaan
2022	Rp 13.240.949.504.937	8 Perusahaan

Sumber : Data diolah (2023)

Berdasarkan pada tabel 1.1 Jumlah Emisi Obligasi Perusahaan Properti yang diterbitkan dan beredar dari tahun 2017-2020. Dapat dilihat jumlah peredaran obligasi terbesar terdapat di tahun 2017 kemudian pada tahun 2018 jumlah obligasi yang beredar mengalami penurunan sampai dengan tahun 2020 diakibatkan adanya wabah covid-19 yang terjadi pada akhir tahun 2019. Kemudian pada tahun 2021 jumlah obligasi yang beredar mengalami peningkatan dikarenakan makin bertambahnya perusahaan sektor property dan *real estate* yang menerbitkan obligasi ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id))

PT Modernland Realty Tbk (MDLN) merupakan salah satu perusahaan yang mengalami penurunan peringkat obligasi yang dilaporkan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) dari “idA” menjadi “idCCC”. *Outlook* perseroan juga direvisi dari stabil menjadi “*CreditWatch* dengan Implikasi Negatif”. Dikarenakan Perusahaan ini mengalami gagal bayar utang obligasi Berkelanjutan I Tahap VI seri A senilai Rp 252,2 miliar yang jatuh tempo pada 7 Desember 2021 dan sebelumnya direncanakan untuk dilunasi menggunakan kombinasi dari kas internal dan pendanaan eksternal. Kegagalan bayar ini disebabkan kerugian perusahaan, dimana kerugian tersebut disebabkan karena adanya pejabat perusahaan ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id))

Pemeringkatan obligasi bukan hanya dipengaruhi oleh kinerja keuangan. Ada beberapa faktor yang mampu mempengaruhi peringkat obligasi yang pertama adalah *secure*. Jaminan (*secure*) adalah obligasi yang dijaminan dengan suatu aset sehingga risiko yang diambil investor menjadi lebih kecil (Udjiyanto, 2007:42). Investor tentu ingin berinvestasi dengan instrumen investasi yang terjamin. Jaminan yang diberikan perusahaan atas obligasi yaitu dengan menjaminkan kekayaan atau aset tertentu kepada pemegang obligasi. Pemegang obligasi akan dijamin dengan suatu aset yang telah ditentukan oleh perusahaan sehingga ketika perusahaan tidak dapat membayar utang kepada pemegang obligasi, maka pemegang saham akan menerima aset atau kekayaan sesuai dengan yang telah dijamin. Jaminan ini diprediksi dapat mempengaruhi peringkat obligasi karena kemampuan perusahaan menjadi lebih baik dalam pembayaran obligasi dengan adanya jaminan. (HJ Sihombing, 2015)

Berdasarkan jaminan, obligasi dibedakan atas dua jenis yaitu obligasi yang dijamin dan obligasi yang tidak dijamin. Hasan dan Dana (2018) menyatakan bahwa, salah satu bagian vital pada obligasi adalah jaminan hal ini dikarenakan dengan adanya jaminan pada obligasi, berarti perusahaan dapat meminimalisir risiko awal kepada investor obligasi. Bila aktiva perusahaan dijamin untuk obligasi, maka peringkat obligasi juga akan meningkat akibatnya obligasi tersebut masuk kategori aman.

*Research Gap* menurut penelitian yang dilakukan oleh (Ismayana et al., 2019) menyatakan bahwa jaminan berpengaruh positif dan signifikan terhadap peringkat obligasi. Sedangkan (Mardiana & Suryandani, 2021) menyatakan bahwa jaminan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap peringkat obligasi.

Kemudian faktor kedua yang dapat mempengaruhi peringkat obligasi adalah *Audit tenure*. *Audit tenure* merupakan lamanya penggunaan Kantor Akuntan Publik yang sama pada suatu perusahaan yang bisa diukur dengan jumlah tahun. *Tenure* KAP dihitung sejak tahun 2010 untuk menjaga validitas data.

*Audit Tenure* adalah lamanya hubungan perikatan antara auditor dengan klien (perusahaan) yang bisa diukur dengan menghitung jumlah tahun. *Tenure* dengan jangka waktu lama diyakini akan membuat auditor lebih memahami bisnis klien dan dapat mengetahui jika terjadi bentuk fraud. *Audit tenure* yang lama diindikasikan akan memberikan pengaruh yang baik bagi kualitas informasi laporan keuangan perusahaan sehingga akan mempengaruhi peringkat obligasi yang diberikan. ( S.Nurhayati, 2019)

*Research Gap* menurut penelitian yang dilakukan oleh (Febriani, 2017) menyatakan bahwa *audit tenure* berpengaruh positif signifikan terhadap Peringkat Obligasi. Sedangkan Penelitian yang dilakukan oleh Norvi (2019) menyatakan bahwa *Audit Tenure* tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap Peringkat Sukuk.

Kemudian faktor ketiga yang dapat mempengaruhi peringkat obligasi adalah Reputasi Auditor. Reputasi auditor berkaitan dengan reputasi dari Kantor Akuntan Publik. (Solikah 2012). menyatakan bahwa KAP adalah salah satu dari banyak organisasi bisnis yang bergerak di sektor jasa, merupakan dunia industrial jasa yang relatif kompetitif. Sedangkan Pandutama (2012:83) menyebutkan bahwa auditor eksternal dapat menjadi mekanisme pengendalian terhadap manajemen agar dapat menyajikan informasi keuangan secara andal dan terbebas dari praktik kecurangan akuntansi. (Ikhsan et al., 2012:119) dalam menyampaikan suatu laporan atau informasi kinerja perusahaan kepada publik agar akurat dan terpercaya diminta untuk menggunakan jasa KAP, dan untuk meningkatkan kredibilitas dari laporan itu, perusahaan menggunakan jasa KAP yang mempunyai reputasi atau nama baik. Hal ini biasanya ditunjukkan dengan KAP yang berafiliasi dengan KAP besar yang berlaku universal yang dikenal dengan *Big Four World wide Accounting Firm*. Sementara di Indonesia emiten yang diaudit oleh auditor *big four* akan mempunyai obligasi yang *investment grade* karena semakin baik reputasi auditor maka akan mempengaruhi peringkat obligasi (Ma'arij et al., 2014:4).

*Research Gap* menurut penelitian yang dilakukan oleh (Partiningsih & Asyik, 2016) menyatakan bahwa reputasi auditor mempunyai pengaruh signifikan terhadap peringkat obligasi. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Stevanie (2020) menyatakan bahwa reputasi auditor tidak berpengaruh positif terhadap peringkat obligasi.

Kemudian faktor ke empat yang mampu mempengaruhi peringkat obligasi adalah *maturity*. *Maturity* yang lebih pendek akan dianggap kurang berisiko daripada obligasi jangka panjang, dan hal ini direfleksikan dalam peringkat obligasi. Secara umum, semakin panjang jatuh tempo suatu obligasi, semakin tinggi kupon atau bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan (Fauziah, 2014). Hal ini berisiko akan terjadi kesulitan pembayaran di masa yang akan datang. Tinggi atau rendahnya risiko yang ditanggung investor akan mempengaruhi peringkat obligasi yang akan diperoleh. Menurut Andry (2005), obligasi dengan umur yang lebih pendek mempunyai risiko yang lebih kecil, sehingga perusahaan yang rating obligasinya tinggi menggunakan umur obligasi yang lebih pendek daripada perusahaan yang menggunakan umur obligasi lebih lama.

*Research Gap* menurut penelitian yang dilakukan oleh (Rahyuda & Henny, 2016) *maturity* berpengaruh positif signifikan terhadap peringkat obligasi. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Marfuah & Endaryati, 2018) menyatakan bahwa *debt maturity* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap peringkat obligasi.

Berdasarkan fenomena dan permasalahan serta adanya ketidakstabilan dari hasil yang dilakukan oleh penelitian-penelitian sebelumnya yang berbeda

mengenai peringkat obligasi, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian ulang yang lebih dalam (Rovinson Wijaya 2019) dengan judul Pengaruh Karakteristik Perusahaan, Karakteristik Obligasi, Reputasi Auditor Terhadap Peringkat Obligasi. Penelitian merupakan replika dari penelitian yang dilakukan oleh Rivonson Wijaya 2019 yang berjudul Pengaruh Karakteristik Perusahaan, Karakteristik Obligasi, Reputasi Auditor Terhadap Peringkat Obligasi dengan Sampel yang diambil menggunakan teknik *purposive sampling* dan didapat 203 perusahaan publik yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pengujian hipotesis dilakukan menggunakan analisis regresi linier berganda. Namun, dalam penelitian ini mempunyai keterbatasan dimana hanya mengambil tiga variabel sebagai pembahasan penelitian. *secure*, *Audit Tenure*, Reputasi Auditor dan *Maturity* dirasa sangat penting sebagai komponen dari peringkat obligasi. Sehingga peneliti mengambil judul : **“Pengaruh *Secure*, *Audit Tenure*, Reputasi Auditor dan *Maturity* Terhadap Peringkat Obligasi Pada Perusahaan Sektor Properti & *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2022.”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apakah *secure* berpengaruh terhadap peringkat obligasi pada perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2022?

2. Apakah *audit tenure* berpengaruh terhadap peringkat obligasi pada perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2022?
3. Apakah reputasi auditor berpengaruh terhadap peringkat obligasi pada perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2022?
4. Apakah *maturity* berpengaruh terhadap peringkat obligasi pada perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2022?
5. Apakah *secure*, *audit tenure*, reputasi auditor dan *maturity* berpengaruh secara simultan terhadap peringkat obligasi pada perusahaan properti & *real estate* yang terdaftar di BEI Periode 2017-2022? (Dilakukan uji F bertujuan untuk mencari apakah variabel independen secara bersama-sama mempengaruhi variabel dependen).

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, dapat diketahui bahwa tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh *secure* terhadap Peringkat Obligasi Pada Perusahaan Sektor Properti & *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh *audit tenure* terhadap Peringkat Obligasi Pada Perusahaan Sektor Properti & *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022.

3. Untuk mengetahui pengaruh reputasi auditor terhadap Peringkat Obligasi Pada Perusahaan Sektor Properti & *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022.
4. Untuk mengetahui pengaruh *maturity* terhadap Peringkat Obligasi Pada Perusahaan Sektor Properti & *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022.
5. Untuk mengetahui pengaruh *secure*, *audit tenure*, reputasi auditor dan *maturity* secara simultan terhadap Peringkat Obligasi Pada Perusahaan Sektor Properti & *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2022.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian diharapkan dapat memberikan informasi mengenai Pengaruh *Secure*, *Audit Tenure*, Reputasi Auditor dan *Maturity* Terhadap Peringkat Obligasi Pada Perusahaan Sub Sektor Bahan Baku Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Adapun manfaat penelitian sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan ataupun bisa digunakan sebagai wacana dalam mengembangkan ilmu pengetahuan juga perkembangan ekonomi bangsa khususnya pada perusahaan properti. Serta menjadi rujukan bagi penelitian selanjutnya khususnya bagi penelitian-penelitian mengenai pengaruh *secure*, *audit tenure*, reputasi auditor dan *maturity* terhadap peringkat obligasi.

## 2. Manfaat Praktis

Diharapkan untuk pembaca lebih bisa memahami dan lebih mengerti tentang pengaruh *secure*, *audit tenure*, reputasi auditor dan *maturity* terhadap peringkat obligasi, juga dapat memahami lebih lanjut tentang ilmu peringkat obligasi khususnya yang berkaitan dengan peringkat obligasi. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi positif sehingga para pengguna laporan keuangan dapat memahami pengaruh *secure*, *audit tenure*, reputasi auditor dan *maturity* terhadap peringkat obligasi.