

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Menurut Martono dan Agus (2005) ada beberapa hal yang menjelaskan tujuan berdirinya perusahaan, tujuan pertama adalah perusahaan mampu mencapai keuntungan maksimal. Tujuan kedua adalah mampu memakmurkan pemilik perusahaan atau pemegang saham. Tujuan ketiga adalah dapat memaksimalkan nilai perusahaan dimana nilai perusahaan tercermin dari harga saham. Ketiga tujuan tersebut secara substansial tidak banyak berbeda. Hanya saja penekanan tujuan yang ingin di capai dari masing-masing perusahaan berbeda-beda. Nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham mampu memberikan kemakmuran bagi para pemilik saham. Harga saham sebuah perusahaan yang tinggi, maka makin tinggi kemakmuran bagi para pemilik saham.

Nilai perusahaan dapat memberikan informasi sebagai pertimbangan untuk mengambil keputusan bagi investor dan kreditor. Nilai perusahaan akan berkurang apabila kualitas laba perusahaan rendah. Kualitas laba yang rendah dapat membuat kesalahan dalam pembuatan keputusan bagi investor atau kreditor (Hamonangan dan Mas'ud, 2006). Tujuan yang ingin di capai oleh manajemen

perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan, jika suatu perusahaan berjalan dengan baik, maka akibatnya adalah nilai perusahaan akan meningkat atau dengan kata lain jika nilai perusahaan meningkat maka akan meningkatkan harga saham (Weston dan Copeland, 1983). Kualitas dari laporan keuangan dapat di ragukan apabila laba yang merupakan bagian dari laporan keuangan tidak menyajikan fakta yang sebenarnya tentang kondisi perusahaan. Laba yang disajikan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya akan dapat menyesatkan pihak pengguna laporan. Apabila laba yang disajikan tidak sesuai dengan fakta dan digunakan para investor untuk membentuk nilai pasar perusahaan, maka nilai pasar perusahaan yang sebenarnya tidak dapat dijelaskan oleh laba (Hamonangan dan Mas'ud, 2006).

Di Indonesia para pemilik perusahaan berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan. Agar tetap bertahan dalam persaingan bisnis dan perusahaan tidak mengalami kebangkrutan karena kalah dalam persaingan bisnis maka perusahaan harus memperkuat faktor internal perusahaan, salah satunya adalah kinerja keuangan. Kinerja keuangan yang baik akan memberikan dampak pada nilai perusahaan, yaitu nilai perusahaan akan meningkat. Menurut Chandra (2010) dalam Anthony Wijaya dan Nanik Linawati (2015) Kinerja keuangan dan nilai perusahaan akan memiliki hubungan yang signifikan apabila melihat tujuan utama setiap perusahaan untuk mendapatkan laba yang maksimal dimana kinerja keuangan akan mengalami peningkatan apabila adanya peningkatan pada laba perusahaan. Menurut Sofyan (2004) salah satu faktor yang di perhitungkan oleh investor untuk menentukan keputusan investasi saham adalah kinerja keuangan

perusahaan. Suatu usaha yang dilakukan perusahaan agar saham tetap diminati oleh investor adalah menjaga dan meningkatkan kinerja keuangan. Kinerja keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan dapat dicerminkan melalui laporan keuangan. Fungsi dari informasi keuangan dari laporan keuangan perusahaan dapat sebagai informasi, alat pertanggungjawaban manajemen kepada pemilik perusahaan, sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan penggambaran terhadap indikator keberhasilan perusahaan. Informasi mengenai laporan keuangan perusahaan sebagai indikator yang mempengaruhi nilai perusahaan dapat membantu berbagai pihak yang membutuhkan dalam pertimbangan pengambilan keputusan. Laporan keuangan perusahaan dapat dipercaya apabila perusahaan sudah melakukan audit terhadap laporan keuangan perusahaan. Di harapkan apabila nilai perusahaan meningkat maka harga saham perusahaan akan tinggi. Harga saham yang tinggi akan membuat para investor tertarik untuk membeli saham. Saham yang dibeli oleh investor akan mempengaruhi dalam laporan keuangan perusahaan dimana pendapatan atas penjualan saham akan menambah kas atau modal perusahaan yang berdampak pada keberlangsungan operasional perusahaan sehingga perusahaan mampu bertahan dalam persaingan bisnis.

Menurut Christiani (2010) dalam Alfredo Mahendra DJ, Luh Gede Sri Artini, dan A.A Gede Suarjaya (2012) investor dalam membuat keputusan untuk berinvestasi akan mempertimbangkan beberapa hal yang berhubungan dengan informasi yang dapat digunakan sebagai dasar keputusan investasi, di antaranya adalah mengenai kinerja keuangan perusahaan. Dari laporan keuangan dapat di

ketahui baik buruknya kinerja keuangan perusahaan yang dimiliki perusahaan. Indikator yang digunakan oleh investor untuk menilai suatu perusahaan adalah pengukuran kinerja keuangan perusahaan yang terrefleksi dalam harga saham pasar di bursa efek. Tingginya *return* yang didapatkan oleh investor dipengaruhi oleh baiknya kinerja keuangan perusahaan. Investor akan menanamkan modalnya dengan berusaha mencari perusahaan yang memiliki kinerja yang terbaik dan membeli saham-sahamnya. Dapat dikatakan perusahaan yang memiliki reputasi baik yang tercermin dalam laporan keuangan maka modal perusahaan akan meningkat.

Kinerja keuangan perusahaan dapat dinilai dari analisis rasio keuangan terhadap laporan keuangan, analisis rasio tersebut di antaranya adalah analisis rasio profitabilitas, likuiditas dan *leverage*. Menurut Christiani (2010) dalam Alfredo Mahendra DJ, Luh Gede Sri Artini, dan A.A Gede Suarjaya (2012) kinerja keuangan (profitabilitas, likuiditas dan *leverage*) akan mempengaruhi nilai perusahaan dan sebagai bahan pertimbangan bagi investor dalam mempertimbangkan keputusan untuk pembelian saham. Nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang dapat diukur dengan indeks Tobin's Q. Hamonangan berpendapat, bahwa pengungkapan yang sebenarnya pada laporan keuangan perusahaan merupakan keharusan bagi perusahaan agar analisis dari rasio menunjukkan hasil yang sebenarnya, apabila pengungkapan laporan keuangan perusahaan tidak dinyatakan dalam sebenarnya maka investor akan dapat membuat kesalahan dalam keputusan untuk pembelian saham perusahaan (Hamonangan, 2006).

Indonesia adalah salah satu negara yang berkembang di dunia, hal ini bisa dibuktikan dengan adanya pembangunan di segala bidang, termasuk di bidang ekonomi. Untuk menunjang perkembangan di Indonesia maka bidang industri properti, real estate dan konstruksi bangunan memiliki peran yang sangat penting dalam membantu pembangunan di Indonesia, mulai dari pembangunan gedung, perumahan, toko dan sebagainya. Investor tertarik akan industri properti, real estate dan konstruksi bangunan, akan tetapi menurut Christiani (2010) dalam Alfredo Mahendra DJ, Luh Gede Sri Artini, dan A.A Gede Suarjaya (2012) ketertarikan tersebut harus penuh perhitungan dan pertimbangan dalam keputusan dalam berinvestasi agar para investor memperoleh resiko yang kecil dari keputusan yang di buatnya. Banyak hal yang menjadi pertimbangan investor dalam membuat keputusan, salah satunya adalah nilai perusahaan yang di gambarkan oleh kinerja keuangan perusahaan. Kinerja keuangan perusahaan yang baik akan mampu meningkatkan nilai perusahaan yang tercermin dalam harga saham. Maka dari itu investor akan mempertimbangkan nilai perusahaan dalam keputusan menanamkan modalnya pada industri properti, real estate dan konstruksi bangunan. Perusahaan yang bergerak di bidang industri properti, real estate dan konstruksi bangunan berusaha dalam meningkatkan nilai perusahaan.

Keputusan ekonomi yang di ambil dengan hanya melihat nilai perusahaan yang di refleksikan dalam kondisi keuangan suatu perusahaan, sekarang tidak relevan lagi. Para investor tertarik dengan Informasi sosial yang di laporkan perusahaan pada laporan tahunan (Reni, 2006). Informasi sosial perusahaan salah satunya adalah pengungkapan *Corporate Social Responsibility*. CSR dapat di

artikan bahwa bentuk tanggungjawab perusahaan terhadap sosial, yang artinya perusahaan berkontribusi dalam kehidupan sosial atau masyarakat. Kondisi keuangan yang tidak cukup menjamin nilai perusahaan secara berkelanjutan menimbulkan adanya CSR sebagai sebuah gagasan yang berpijak pada *triple bottom lines* (*financial, social, dan invironment*). Berdasarkan perspektif ekonomi, suatu informasi akan di ungkapkan perusahaan apabila suatu informasi tersebut dapat meningkatkan nilai perusahaan. Melalui penerapan CSR perusahaan akan mendapatkan legitimasi sosial dan memaksimalkan kekuatan keuangannya dalam jangka panjang.

Penelitian ini penting dilakukan karena adanya perbedaan hasil penelitian yang dilakukan peneliti terdahulu. Selain itu juga didasarkan pada berita yang dipublikasikan ([www.beritasatu.com](http://www.beritasatu.com)) pada tanggal 24 September 2012 mengenai “Saham Properti Prospektif”. Dalam berita tersebut dijelaskan bahwa saham-saham sektor properti (konstruksi, properti, dan real estate) diperkirakan tetap kinclong setidaknya hingga tahun depan, karena valuasinya masih rendah. Saham-saham sektor properti menjadi jawara indeks sektoral secara *year to date*, dengan membukukan *capital gain* 31,42%. Saham PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK), misalnya, membukukan *capital gain* 106,7% dan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) 48,5%. *Price to earning ratio* (PER) saham sektor ini masih 17,44 kali, paling rendah setelah sektor keuangan (12,63 kali) dan pertambangan (17,06 kali). PER juga lebih rendah dari PER indeks harga saham gabungan Bursa Efek Indonesia (19,07 kali). Sedangkan harga saham LPCK melonjak dari Rp 1.790 per 30 Desember 2011 menjadi Rp 3.700 pada 21 September lalu. Untuk harga saham

LPKR naik dari Rp 660 menjadi Rp 980. *Head of Research KSK Financial Group*, David Cornelis menjelaskan, tren kenaikan saham properti secara konsisten sejak awal bulan ini bakal bertahan setidaknya hingga tahun depan. *Up trend* (tren kenaikan) didorong ekspektasi yang bagus terhadap kinerja keuangan emiten di sektor properti, *gain* yang dicetak saham sektor properti sejak awal tahun ini hingga akhir pekan lalu lebih tinggi dari sembilan sektor yang lain. Kinerja indeks tersebut juga jauh lebih tinggi dibanding kenaikan indeks harga saham gabungan (IHSG) dan indeks LQ-45 masing-masing 11,06% dan 8,44%.

Dari riset tersebut juga menginformasikan bahwa berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI), dari 45 saham emiten properti, tujuh di antaranya mendulang *gain* di atas 100% dan hanya tujuh saham yang terkoreksi. Sejumlah analis saham yang lain juga yakin, hingga tahun depan, saham-saham sektor properti masih solid dan berada dalam *up trend*. Mereka adalah analis Morgan Stanley Sean Gardiner dan Victor G Murthi, analis Bahana Securities Natalia Sutanto, analis Danareksa Anindya Saraswati, serta Kepala Riset PT Universal Broker Satrio Utomo. Mereka merekomendasikan sejumlah saham properti untuk dikoleksi, yakni LPKR, PT Alam Sutera Tbk (ASRI), PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT Ciputra Development Tbk (CTRA), PT Metropolitan Land Tbk (MTLA), PT Summarecon Agung Tbk (SMRA), dan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA). David menjelaskan, saham properti sempat datar atau stabil pada Juni-Agustus 2012 karena imbas kebijakan Bank Indonesia (BI) menaikkan batas minimum *down payment* (uang muka/DP) kredit kepemilikan rumah (KPR) dari

20% menjadi 30%. Namun setelah laporan keuangan kuartal I dan II yang lalu positif, pasar kembali memiliki ekspektasi bagus terhadap kinerja saham properti, baik untuk kuartal III dan IV tahun ini maupun tahun depan. Secara umum, menurut David kondisi keuangan emiten properti masih solid. Emiten-emiten ini juga masih berekspansi secara kontinu, sehingga *sustainable profitability* (keuntungan berkelanjutan) lebih terjamin, aliran dana kasnya juga bagus, kebangkitan sektor properti di Tanah Air didukung kuatnya penjualan dan pertumbuhan keuntungan. Saham sektor properti saat ini memiliki rata-rata *price to book value* (PBV) 2,4 kali, PER 17 kali, *return on equity* (ROE) 16,5%, dan dividend yield sekitar 1,5%. Anindya Saraswati juga merekomendasikan saham LPKR. Peluncuran apartemen baru dan rumah sakit (RS) akan melambungkan harga LPKR ke level Rp 1.010. Selain meluncurkan menara II dan III di Kemang Village, Lippo Karawaci siap meluncurkan apartemen lain pada semester II ini. Anindya menjelaskan, bisnis kesehatan terus tumbuh dan semakin memperkuat kinerja keuangan Lippo Karawaci. Emiten tersebut telah mengoperasikan 10 RS dan segera menyusul dibuka tiga RS baru di Bali, Palembang, dan Jakarta Selatan. Bisnis kesehatan dapat memberikan kontribusi 32% terhadap total pendapatan Lippo Karawaci tahun ini. Sedangkan Sean Gardiner dan Victor Murthi mengunggulkan empat emiten properti, yakni LPKR, ASRI, SMRA, dan BSDE. LPKR direkomendasikan karena emiten itu sedang mengembangkan bisnis RS yang akan menawarkan pertumbuhan struktural yang mengesankan, dengan kenaikan pendapatan 40-60% pada 2012-2013. Jika pada tahun tersebut pendapatan diproyeksikan mencapai Rp 5,26 triliun-5,58 triliun, tahun depan

nilainya naik menjadi Rp 6,57 triliun-7,37 triliun. Sedangkan Natalia Sutanto menjagokan saham CTRA dengan target harga Rp 950, atau berpotensi naik Rp 280 (41,79%) dari harga penutupan akhir pekan lalu Rp 670. Menurut Natalia Harga CTRA berpeluang terus menguat karena kinerja penjualan proyek-proyeknya sangat bagus. Menurut Natalia, penjualan properti Ciputra Januari-Juli 2012 sama dengan total penjualan tahun 2011, yakni sebesar Rp 3,6 triliun. Dibandingkan penjualan tujuh bulan per tama 2011, penjualan ini naik 102%. Kinerja CTRA ditopang penjualan produk di 11 kota pengembangan. Satrio Utomo mengemukakan, kesinambungan kinerja saham sektor properti akan dipengaruhi laporan keuangan kuartal III-2012. Sebagian investor masih bersikap *wait and see* (menunggu) sampai laporan keuangan kuartal ini dipublikasikan. Sedangkan menurut Tommy, Kalau laporan keuangannya bagus, ke depan harga sahamnya bagus. Tapi kalau jelek, ke depannya juga jelek. Ini terkait dampak kebijakan BI menaikkan minimum DP KPR. Investor akan mengukur sejauh mana dampak kebijakan itu terhadap kinerja emiten, tak semua saham properti layak dikoleksi. Investor jangka panjang sebaiknya menghindari saham yang PER-nya sudah kelewat tinggi. Carilah saham yang PER-nya masih rendah. Kalau mengambil saham yang PER-nya sudah terlalu tinggi, itu namanya spekulasi, kecuali bagi investor trading.

Berdasarkan hal tersebut, nilai perusahaan merupakan indikator penting bagi investor untuk memahami tingkat keberhasilan perusahaan yang ditunjukkan dengan harga saham sebelum memulai untuk berinvestasi. Dengan demikian, perusahaan dibidang property dan real estate akan memperhatikan nilai

perusahaan dimata publik untuk mendorong pertumbuhan perusahaan disektor tersebut. Dengan nilai perusahaan yang tinggi, dapat mencerminkan kondisi perusahaan khususnya tingkat kemakmuran pemegang saham yang juga tinggi. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka peneliti mengambil judul penelitian **“PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN PENGUNGKAPAN CSR SEBAGAI VARIABEL PEMODERASI PADA SEKTOR INDUSTRI PROPERTI, REAL ESTATE DAN KONTRUKSI”**.

### 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, maka perumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1. Apakah ROA berpengaruh terhadap nilai perusahaan bidang industri properti, real estate dan kontruksi bangunan ?
2. Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan industri properti, real estate dan kontruksi bangunan ?
3. Apakah CSR berpengaruh terhadap hubungan ROA dengan nilai perusahaan industri properti, real estate dan kontruksi bangunan ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di tentukan oleh penulis, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah ROA berpengaruh terhadap nilai perusahaan industri properti, real estate dan kontruksi bangunan ?.

2. Untuk mengetahui apakah *current ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan industri properti, real estate dan konstruksi bangunan ?.
3. Untuk mengetahui apakah CSR mempengaruhi hubungan ROA terhadap nilai perusahaan industri properti, real estate dan konstruksi bangunan ?.

#### 1.4 **Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

##### 1. Penulis

Manfaat yang di harapkan dengan dilakukanya penelitian ini yaitu dapat menjadi sarana pengembangan terhadap pengetahuan yang di peroleh dari jenjang perguruan tinggi yang berfokus terhadap akuntansi keuangan.

##### 2. Perusahaan

Manfaat yang di harapkan dengan di lakukanya penilitian ini yaitu menjadi bahan informasi dalam memaksimalkan nilai perusahaan melalui kinerja keuangan dan CSR.

##### 3. Investor

Manfaat yang di harapkan dengan di lakukanya penelitian ini yaitu dapat menjadi bahan pertimbangan bagi investor dalam mengambil keputusan untuk melakukan pembelian saham.

##### 4. Penelitian Selanjutnya

Manfaat yang di harapkan dengan di lakukanya penelitian ini yaitu dapat menambah refrensi bagi penelitian selanjutnya mengenai kinerja keuangan, CSR dan nilai perusahaan.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dicantumkan oleh penulis dengan tujuan agar pembaca dapat mengerti tentang urutan-urutan pembahasan dalam penulisan ini. Maka sistematika penulisan penelitian ini adalah :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJUAN PUSTAKA**

Pada bab ini menjelaskan tentang penelitian terdahulu, landasan teori, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian yang akan di gunakan dalam penelitian ini.

#### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang rancangan penelitian, batasan penelitian, teknik pengumpulan data, sample serta teknik analisis data.

**BAB IV            GAMBARAN SUBJEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Berisi tentang gambaran subjek penelitian dan analisis data yang memuat analisis deskriptif, analisis statistik dan pembahasan penelitian.

**BAB V            PENUTUP**

Berisi tentang kesimpulan akhir, keterbatasan penelitian dan saran untuk penelitian yang selanjutnya.

