

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang masalah

Nilai perusahaan dapat dilihat dari besarnya harga saham yang dimiliki oleh perusahaan. Harga saham selalu mengalami perubahan yang cepat. Ketidakpastian harga saham dipengaruhi oleh kekuatan investor dalam permintaan dan penawaran. Pergerakan harga saham diklasifikasikan menjadi 3 macam: (1) *Bullish*, yaitu harga saham naik terus-menerus dari waktu ke waktu. (2) *Bearish*, yaitu keadaan dimana harga saham turun terus-menerus dari waktu ke waktu dan yang (3) *Sideways*, yaitu keadaan dimana harga saham stabil (Fijriah, 2016: 4). Nilai pemegang saham akan meningkat apabila nilai perusahaan meningkat yang ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi kepada pemegang saham. Nilai dari perusahaan yang telah *go public* dapat dilihat dari harga saham yang dikeluarkan oleh perusahaan tersebut, jika harga saham tinggi maka nilai perusahaan juga tinggi dan sebaliknya (Suharli, 2010). Nilai perusahaan merupakan hal yang sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham.

Bagi perusahaan yang akan *go public* nilai perusahaan dapat diindikasikan atau tersirat dari jumlah variabel yang melekat pada perusahaan tersebut. Misalnya saja asset yang dimiliki perusahaan, keahlian manajemen mengelola perusahaan. Setiap pemilik perusahaan akan selalu menunjukkan kepada calon investor bahwa perusahaan mereka tepat sebagai alternatif investasi

maka apabila pemilik perusahaan tidak mampu menampilkan sinyal yang baik tentang nilai perusahaan, nilai perusahaan akan berada di atas atau dibawah nilai yang sebenarnya. Sedangkan nilai perusahaan bagi perusahaan yang sudah *go public*, dapat ditentukan oleh mekanisme permintaan dan penawaran di bursa, yang tercermin dari *listing price*.

Keberhasilan suatu perusahaan adalah jika para pemegang saham perusahaan tersebut makmur otomatis akan mencerminkan nilai perusahaan tersebut tinggi. Kemakmuran para pemegang saham perusahaan ditandai dengan tingkat pengambilan yang tinggi atas investasi tersebut kepada para pemegang saham perusahaan. Apabila pemegang saham perusahaan tersebut makmur maka nilai perusahaan tersebut dinyatakan tinggi atau maksimum.

Namun terkadang perusahaan tidak berhasil untuk meningkatkan nilai perusahaan. Hal tersebut dapat dikarenakan ketika pihak manajemen bukanlah pemegang saham. Ketika pemegang saham mempercayakan pengelolaan kepada pihak lain, para pemilik mengharapkan pihak manajemen akan berjuang sekuat tenaga untuk meningkatkan nilai perusahaan, yang akhirnya akan meningkatkan nilai kemakmuran pemegang saham. Para pemegang saham membayar jasa profesional pihak manajemen untuk mengedepankan kepentingan pemegang saham. Yaitu kesejahteraan pemegang saham. *Agency theory* menyatakan berbeda, pihak manajemen bisa saja bertindak mengutamakan kepentingan dirinya.

Ada beberapa fenomena yang muncul akhir-akhir ini pada bisnis properti dan *real estate* dilingkungan global maupun regional yang menarik untuk

diamati antara lain: (1) Tingginya tingkat pertumbuhan industri properti dan *real estate* di Indonesia pasca krisis moneter. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan pusat-pusat perdagangan serta gedung-gedung perkantoran. (2) industri properti dan *real estate* dikenal sebagai bisnis yang memiliki siklus yang cepat berubah presistensi dan kompleks. Gambaran fenomena ini tentunya dapat mempengaruhi tingkat *return* saham dalam perusahaan properti dan *real estate*.

Pergerakan indeks sektor properti pada tahun 2017 turun cukup dalam dibandingkan dengan indeks sektor lainnya. Mengutip data Bursa Efek Indonesia (BEI), indeks sektor properti terkoreksi 0,77 persen ke level 491,948. Rendahnya daya beli masyarakat juga tercermin dari survei yang dilakukan Bank Indonesia (BI). Survei bank sentral terkait Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) Juni 2017 sebesar 122,4 atau turun 3,5 poin jika dibandingkan dengan IKK pada bulan sebelumnya. Lemahnya kemampuan beli masyarakat ini membuat investasi properti tidak bergerak. Dengan kata lain, banyak investor yang tidak dapat menjual aset propertinya dengan harga yang lebih tinggi dari posisi beli.

Indeks sektor properti jika dilihat sejak awal tahun hingga saat ini. Pada Januari, indeks sektor berada di level 521,547. Artinya, indeks sektor properti melorot sebesar 5,67 persen hingga kini. Saham emiten yang berada di sektor properti masih terbilang likuid. Pasalnya, beberapa emiten di sektor tersebut masuk dalam indeks LQ45, seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Harga saham beberapa emiten properti mengalami pelemahan sepanjang pekan lalu. Salah satunya, yaitu PT Pakuwon

Jati Tbk (PWON) turun 2,4 persen ke level Rp610 per saham. Penurunan juga terjadi pada saham PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) hingga 3,16 persen di level Rp24.500 per saham dan PT Jaya Real Property Tbk 1,19 persen ke level Rp825 per saham. Sementara, Summarecon Agung bergerak stagnan di level Rp1.210 per saham.

Kenaikan pada 2018-2019 nanti didukung kebutuhan rumah yang sebenarnya masih tinggi dan ekspektasi suku bunga yang rendah di sektor properti, sekjen DPP Real Estate Indonesia (REI) Paulus Totok Lusida mengatakan pembangunan infrastruktur yang sudah hampir selesai menjadi penggerak bagi pertumbuhan properti tahun ini. Penerimaan sektoral properti meningkat 6,9% dari tahun 2017 ke tahun 2018. Realisasi penerimaan pajak dari sektor ini mencapai Rp 83.51 triliun per 31 Desember 2018. Tahun 2019 ini pemerintah terus berkomitmen mendukung program perumahan melalui APBN sebesar Rp 10.39 triliun. (CNNIndonesia.com dan WARTAKOTA.live)

Pengembangan properti yang tergabung dalam *Real Estate* Indonesia (REI) mempunyai 3 unsur sebagai indikator bahwa pelaku industri properti bisa bertahan. (1) margin yang dimiliki harus mampu memenuhi kenaikan biaya overhead atau biaya usaha. (2) margin yang ada harus mampu mendukung penanaman modal pada proyek-proyek baru. (3) margin yang ada harus mampu membayar kredit perbankan. Dari 3 margin ini, 2 sudah tidak dilakukan lagi. Pada dasarnya juga berdampak pada karyawan, 3-4 tahun ada karyawan tidak dapat bonus, kenaikan gaji, dan lain-lain, dan industri properti pun masih

bertahan. Kemudian banyak investor yang tidak menanam modal kembali. Jadi menggunakan asset-aset yang ada.

Ditambah lagi, industri properti ikut tertekan oleh adanya tantangan global, mulai dari suku bunga, hingga tingginya nilai dolar Amerika Serikat (AS). Meskipun demikian, sektor properti akan tetap jalan dan perlu dukungan pemerintah untuk mendorong pertumbuhan industri properti di pusat ataupun daerah dalam hal perizinan. Seperti diketahui, perizinan pemerintah pusat dan daerah masih sering terjadi ketidaksinkronan misalnya, pada implementasi program Online Single Submission (OSS). Jika hal ini dibiarkan, sudah pasti akan menyulitkan Indonesia untuk menarik investasi baru dari dalam maupun luar negeri. Hasil positif dari kerja sama ekonomi internasional pun tidak akan terwujud. ([okefinance](#) dan [detikfinance](#))

Corporate Social Responsibility adalah Tanggung jawab perusahaan kepada para pemangku kepentingan untuk berlaku etis, meminimalkan dampak negatif dan memaksimalkan dampak positif yang mencakup aspek ekonomi sosial dan lingkungan. Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan (Yusuf, 2007). Menurut (Prastowo, 2011) *Corporate Social Responsibility* adalah mekanisme alami sebuah perusahaan untuk ‘membersihkan’ keuntungan-keuntungan besar yang diperoleh. Sebagaimana diketahui, cara-cara perusahaan untuk memperoleh keuntungan dan juga bisa merugikan orang lain, baik itu yang tidak disengaja apalagi yang disengaja. Dikatakan sebagai mekanisme alamiah karena *Corporate Social Responsibility* adalah konsekuensi dari dampak keputusan-keputusan ataupun kegiatan-kegiatan yang dibuat oleh

perusahaan, maka kewajiban perusahaan tersebut adalah membalikkan keadaan masyarakat yang mengalami dampak tersebut kepada keadaan yang lebih baik.

Perkembangan *Corporate Social Responsibility* untuk konteks Indonesia (terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan CSR untuk kategori *discretionary responsibilities*) dapat dilihat dari dua perspektif yang berbeda. Pertama, pelaksanaan CSR memang merupakan praktik bisnis secara sukarela (*discretionary business practice*) artinya pelaksanaan CSR lebih banyak berasal dari inisiatif perusahaan dan bukan merupakan aktivitas yang dituntut untuk dilakukan perusahaan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Kedua, pelaksanaan CSR bukan lagi merupakan *discretionary business practice*, melainkan pelaksanaannya sudah di atur oleh undang-undang (bersifat mandatory) (Solihin, 2008). Pentingnya CSR dalam meningkatkan nilai perusahaan telah dibuktikan dari beberapa penelitian sebelumnya, maka sejumlah penelitian sebelumnya telah menguji secara empiris di antaranya penelitian (Nindri, 2016), yang menyatakan CSR memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun dari penelitian (Wahyu & Wardoyo, 2014) CSR tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kepemilikan Manajerial (*managerial ownership*) adalah pihak manajemen yang secara aktif ikut dalam pengambilan keputusan perusahaan (manajer, direktur atau komisaris) dan juga diberikan kesempatan untuk ikut memiliki saham perusahaan (pemegang saham). Kepemilikan manajerial sering dikaitkan sebagai upaya dalam peningkatan nilai perusahaan karena manajer selain sebagai manajemen sekaligus sebagai pemilik perusahaan akan merasakan

akibat dari keputusan yang diambilnya sehingga manajerial tidak akan melakukan tindakan yang hanya menguntungkan manajer. Fungsi manajer puncak yang juga sebagai pemilik atau yang disebut dengan kepemilikan manajerial adalah agar manajer puncak dalam menjalankan aktivitasnya dapat lebih konsisten dengan kepentingan pemegang saham sehingga nilai perusahaan meningkat. Penelitian terdahulu (Aprilia & Yulianto, 2016) yang menyatakan kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Namun penelitian (Ni Made, 2016) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Keberadaan komisaris independen juga diatur dalam ketentuan Peraturan Pencatatan Efek Bursa Efek Jakarta (BEJ) nomor I-A tentang Ketentuan Umum Pencatatan Efek Bersifat Ekuitas di Bursa yang berlaku sejak tanggal 1 Juli 2000. Perusahaan yang tercatat di BEI wajib memiliki komisaris independen dengan ketentuan jumlah komisaris independen sekurang-kurangnya 30% dari jumlah seluruh anggota komisaris. Direktur membantu merencanakan strategi jangka panjang perusahaan dan secara berkala melakukan review atas implementasi strategi tersebut. Dengan demikian hal ini akan memberikan benefit yang tinggi bagi perusahaan. Independensi dari dewan perusahaan akan mengurangi kecurangan dalam pelaporan keuangan, sesuai dengan hasil penelitian (Laurensia & Yeterina, 2014) yang menunjukkan bahwa dewan komisaris independen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hal ini diakibatkan karena dengan adanya dewan komisaris independen akan mengurangi kecurangan dalam pelaporan keuangan dan diharapkan dapat meningkatkan efektifitas

pengawasan dan mengupayakan meningkatkan kualitas dari laporan keuangan. Adanya pengawasan yang baik akan meminimalisir tindakan kecurangan yang dilakukan manajemen dalam pelaporan keuangan. Dengan begitu maka kualitas laporan keuangan juga semakin baik dan menyebabkan investor percaya untuk menanamkan modal di perusahaan tersebut, sehingga pada umumnya harga saham perusahaan akan lebih tinggi dan nilai perusahaan semakin meningkat. Sedangkan penelitian (yusuf, 2017) menyatakan bahwa komisaris independen tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Komite Audit adalah yang dibentuk oleh dewan komisaris untuk melaksanakan tugas pengawasan pengelolaan perusahaan. Ikatan Komite Audit Indonesia (IKAI) mendefinisikan komite audit yaitu suatu komite yang bekerja secara profesional dan independen yang dibantu oleh dewan komisaris, demikian tugasnya adalah membantu dan memperkuat fungsi dewan komisaris (dewan pengawas) dalam menjalankan fungsi pengawasan atas proses pelaporan keuangan, manajemen resiko, pelaksanaan audit dan implementasi dari *corporate governance* di perusahaan-perusahaan. Komite audit adalah pihak yang bertanggung jawab melakukan pengawasan dan pengendalian untuk menciptakan keadilan, transparansi, akuntabilitas dan responibilitas (Sulistyanto, 2008). Oleh karena itu, semakin banyak frekuensi mencerminkan semakin aktifnya komite audit dalam melakukan pengendalian tata kelola perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan.

Komite audit memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal ini berarti bahwa diperlukan kebijakan yang tepat dalam pertimbangan

penyusunan yang tepat pula, tidak hanya secara kuantitas, namun juga kualitas, dimana pada penelitian ini ditemukan bahwa kinerja akan meningkat berdasarkan kemampuan dan pengalaman, yang dimiliki oleh anggota komite audit (Maha, 2018). Dan sedangkan penelitian dari (yusuf, 2017) menyatakan bahwa hasil penelitian yang dilakukan menyatakan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini menggunakan perusahaan *real estate* dan *property* sebagai objek penelitian mulai dari tahun 2013-2017. Alasan peneliti memilih perusahaan ini karena perusahaan *property* dan *real estate* memiliki prospek yang cerah di masa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah besar, semakin banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, gedung-gedung perkantoran. Selain itu banyak lagi faktor yang mendukung baiknya investasi di sektor *property* dan *real estate*. Hal ini dibuktikan dengan meningkatnya indeks saham meningkat lebih cepat jika dibandingkan dengan indeks saham secara keseluruhan.

Penelitian ini penting untuk dilakukan dilihat dari fenomena yang terjadi. Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai **“PENGARUH CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY, KEPEMILIKAN MANAJERIAL, DEWAN KOMISARIS INDEPENDEN DAN KOMITE AUDIT TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013-2017”**.

1.2 Perumusan Masalah

Rumusan masalah yang didapatkan berdasarkan latar belakang yaitu sebagai berikut :

1. Apakah *Corporate Social Responsibility* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh PBV pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh PBV pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah Dewan Komisaris Independen berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh PBV pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah Komite Audit berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh PBV pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
5. Apakah *Corporate Social Responsibility* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh tobin's Q pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
6. Apakah Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh tobin's Q pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

7. Apakah Dewan Komisaris Independen berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh tobin's Q pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
8. Apakah Komite Audit berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh tobin's Q pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

1.3 **Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah yang ada maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Menguji *Corporate Social Responsibility* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh PBV pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
2. Menguji Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada yang di proxykan oleh PBV Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
3. Menguji Dewan Komisaris Independen berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh PBV pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
4. Menguji Komite Audit berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh PBV pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

5. Menguji *Corporate Social Responsibility* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh tobin's Q pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
6. Menguji Kepemilikan Manajerial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada yang di proxykan oleh tobin's Q Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
7. Menguji Dewan Komisaris Independen berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh tobin's Q pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?
8. Menguji Komite Audit berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan yang di proxykan oleh tobin's Q pada Industri Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia?

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang terdapat dalam penelitian ini antara lain :

1. Bagi Peneliti
Penelitian yang dilakukan dapat menambah wawasan, serta meningkatkan kemampuan dalam menganalisis masalah yang terdapat dalam penelitian properti dan real estate di Indonesia serta dapat mengaplikasikan teori yang diperoleh selama perkuliahan.
2. Bagi Pembaca dan Peneliti Selanjutnya
Penelitian yang dilakukan dapat bermanfaat sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya serta sarana dalam mengembangkan wawasan bagi penulis dan untuk melengkapi proses belajar di STIE Perbanas Surabaya.

3. Bagi Pemerintah dan Perusahaan

Penelitian ini dapat sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan untuk meningkatkan nilai perusahaan agar peminat investor lebih banyak serta untuk pemerintah lebih memperhatikan perkembangan industri properti dan real estate dalam pertumbuhan penjualan.

4. Bagi Investor

Melalui penelitian ini, investor dapat mempertimbangkan CSR, Kepemilikan Manajerial, Dewan Komisaris Independen, Komite Audit dalam mengambil sebuah keputusan untuk melakukan investasipada suatu perusahaan.

1.5 Sistematika penulisan

Sistematika penulisan dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran secara keseluruhan dalam pembahasan laporan. Adapun sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

Pendahuluan yang tercatum dalam penelitian ini membahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka yang terkait dalam penelitian ini meliputi penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

BAB III: METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang ada dalam penelitian ini meliputi rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel, dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data dan teknik analisis data.

BABIV: GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini berisi tentang gambaran subyek penelitian dan analisis data yang memuat analisis dari hasil penelitian dalam bentuk analisis deskriptif, analisis statistik dan pembahasan.

BAB V: PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan akhir, keterbatasan penelitian dan saran.

