

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

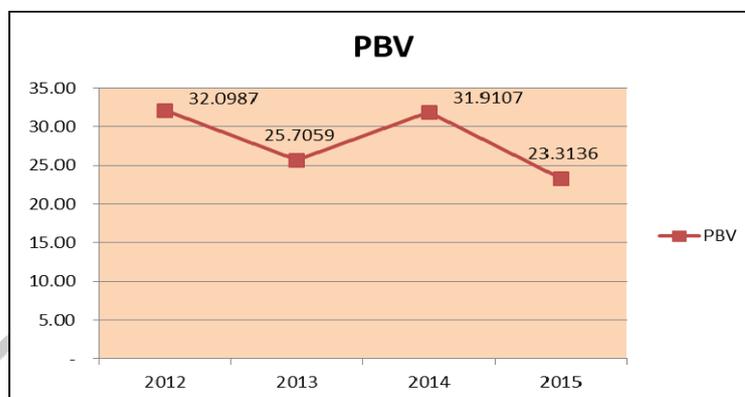
Perekonomian di Indonesia adalah gambaran penting yang dapat menentukan status perkembangan dari suatu Negara. Keadaan perekonomian yang diinginkan akan tercapai apabila memiliki pelaku ekonomi yang cerdas dalam menyusun strategi khusus dalam melaksanakan proses pembangunan sumber daya alam. Bisnis *property* dan *real estate* adalah bisnis yang di kenal memiliki karakteristik cepat berubah dikarenakan kenaikan harga properti yang sebabkan karena harga tanah yang cenderung naik dan *supply* tanah bersifat bertambah besar sering dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat pembelanjaan dan lain-lain. Selayaknya apabila perusahaan pengembang mendapatkan keuntungan yang besar dari kenaikan harga *property* tersebut dapat digunakan memperbaiki kinerja keuangannya yang pada akhirnya akan dapat menaikkan harga saham. Dunia usaha *property* dan *real estate* menjadi semakin kompetitif sehingga menuntut perusahaan untuk mampu beradaptasi agar dapat unggul dalam persaingan. Usaha tersebut memerlukan modal yang sangat besar dan tepat, dan salah satu modal terbesar yang dapat diperoleh perusahaan yaitu dari investor/pemegang saham melalui penanaman investasi. Dalam era globalisasi, perolehan modal yang paling banyak dilakukan adalah melalui pasar modal. Di dalam Undang-Undang, Pasar Modal

didefinisikan sebagai kegiatan yang berhubungan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan public yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek (Martalena dan Maya, 2011:2).

Tujuan perusahaan didirikan salah satunya ialah untuk memperoleh keuntungan. Perusahaan yang memiliki orientasi untuk memperoleh keuntungan, umumnya akan memfokuskan kegiatannya untuk meningkatkan nilai perusahaan hingga mencapai maksimum. Sehubungan dengan hal tersebut, dapat dikatakan nilai perusahaan merupakan harga jual perusahaan yang dianggap layak sehingga investor bersedia membayarnya apabila perusahaan dilikuidasi (Fuad dkk, 2006:22). Bagi perusahaan yang menjual sahamnya ke masyarakat (go public), indikator nilai perusahaan adalah harga saham yang diperjualbelikan di Bursa Efek.

Nilai perusahaan adalah suatu hal yang penting dalam suatu pengembangan bisnis perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan yang tinggi merupakan salah satu tujuan jangka panjang yang diinginkan oleh suatu perusahaan dikarenakan nilai perusahaan merupakan suatu faktor utama yang digunakan para investor untuk mengambil suatu keputusan berinvestasi, sehingga semakin meningkatnya nilai perusahaan maka daya tarik para investor dapat meningkat, sehingga investor dapat menanamkan modalnya di perusahaan. Harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* kembali menurun tajam di tahun 2015 setelah di tahun 2013 mengalami penurunan dan kembali meningkat di tahun

2014. Berikut adalah grafik harga saham perusahaan sektor *property* dan *real estate* di tahun 2012-2015.



Gambar 1.1

Grafik nilai perusahaan *property* dan *real estate* di BEI tahun 2012-2015

Berdasarkan gambar 1.1, menunjukkan bahwa *price book value* (PBV) perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama tahun 2012-2015 mengalami kenaikan dan penurunan yang cukup signifikan. PBV perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan cukup signifikan dari 32.09 pada tahun 2012 menjadi 25.70 di tahun 2013 dengan penurunan 20%. Tetapi di tahun 2014, PBV perusahaan *property* dan *real estate* mengalami kenaikan yang cukup signifikan sebesar 24% dari 25.70 menjadi 31.91. Tetapi di tahun 2015, PBV perusahaan *property* dan *real estate* mengalami penurunan secara signifikan sebesar 23.31 atau penurunan 27%.

Fenomena menurunnya harga saham secara signifikan di tahun 2015 pada perusahaan *property* dan *real estate* disebabkan oleh anjloknya transaksi penjualan yang dipicu oleh turunnya permintaan akibat daya beli yang tergerus. Perlambatan ekonomi yang hanya berkisar 4-4,5 persen, depresiasi Rupiah

terhadap dollar AS yang sempat menyentuh level Rp 13.400, kebijakan-kebijakan pemerintah yang tidak jelas serta aturan perpajakan yang membebani, dituding sebagai penyebab pasar properti semakin lesu. Salah satu pengembang raksasa yang mencatat penurunan adalah PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN). Raja apartemen dengan 50 portofolio properti, ini tak mampu menorehkan kinerja secemerlang tahun lalu. Properti imperium bisnis yang dinakhodai Ariessman Widjaja ini tersebar di Jakarta, Bandung, Bali, Balikpapan, Batam, Makassar, dan Medan. Dalam pengumuman hasil keuangan yang tidak diaudit untuk periode yang berakhir pada 31 Maret 2015, APLN hanya mampu membukukan penjualan dan pendapatan usaha sebesar Rp 995,2 miliar. Pencapaian ini 14,6 persen lebih rendah dibandingkan dengan triwulan tahun 2014 lalu. Saat itu, APLN yang punya 36 anak usaha, 10 entitas dengan kepemilikan tidak langsung melalui anak usaha, dan dua entitas asosiasi, mencatat pendapatan senilai Rp 1,165 triliun. Akibatnya, laba kotor turun menjadi Rp 539,3 miliar, turun 14,1 persen dari Rp 627,8 miliar. Demikian halnya dengan laba komprehensif yang jeblok 46,1 persen dari Rp 280,8 miliar menjadi Rp 151,3 miliar. Begitupula dengan laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk, merosot 65,5 persen dari Rp 295,1 miliar menjadi Rp 101,8 miliar dengan margin 10,2 persen. Nasib lebih buruk dialami pengembang-pengembang gurem dan menengah di Batam. Ketua DPD REI Batam Djaja Roeslim mengungkapkan, sudah ada dua pengembang yang menghentikan operasinya alias stop memproduksi. Penjualan mereka melorot drastis sekitar 30 persen akibat rumah-rumah yang masih dalam masa pemasaran,

atau yang sudah kadung dibangun, tak terserap pasar ([www.properti.kompas.com](http://www.properti.kompas.com)).

Menurunnya harga saham membuat minat investor berinvestasi terhadap perusahaan sektor property dan real estate menurun. Dampak menurunnya daya beli sehingga mempengaruhi harga saham perusahaan property dan real estate juga dirasakan oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang turun 2,92%, PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PTPP) yang turun 3,58%, dan PT Waskita Karyat (Persero) Tbk (WSKT) yang turun 3,67%. ([www.market.bisnis.com](http://www.market.bisnis.com))

Perusahaan akan mengalami fluktuasi pada indeks harga sahamnya, sehingga setiap perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia akan diamati dengan teliti oleh para manajer investasi untuk memperkirakan suatu nilai perusahaan. Konsistensi perusahaan yang meningkat secara tidak langsung akan dipandang baik oleh para pemegang saham dan juga dapat menjadikan acuan pada tujuan utama setiap perusahaan yaitu agar dapat memaksimalkan suatu nilai perusahaan. Agar nilai perusahaan property dan real estate naik salah satunya dengan memperbaiki citra perusahaan di mata investor

Pengungkapan *corporate social responsibility* merupakan merupakan proses pemberian informasi kepada kelompok yang berkepentingan tentang aktivitas perusahaan serta dampaknya terhadap sosial dan lingkungan (Mathews, 1995). *Corporate social responsibility* sendiri merupakan tanggung jawab sosial yang wajib dilakukan bagi setiap perusahaan karena dampak jangka panjang yang ditimbulkan dari *corporate social responsibility* sendiri akan

dirasakan oleh perusahaan. *Corporate social responsibility* menjadi tuntutan bagi perusahaan. Menurut Augustine (2014) perusahaan yang tidak menggunakan *corporate social responsibility* maka akan terkena sanksi yang dikeluarkan oleh Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT) yang mengatur kewajiban perusahaan untuk melakukan *corporate social responsibility*. Pada umumnya perusahaan yang melaksanakan *corporate social responsibility* di Indonesia semakin mendapatkan tanggapan yang baik dari sisi perusahaan maupun pihak yang mendapat dampak dari penerapan *corporate social responsibility* tersebut. Meningkatnya pertanggungjawaban sosial yang dilakukan oleh pihak perusahaan, maka perusahaan akan mendapatkan dampak baik, yang ditimbulkan oleh masyarakat ke perusahaan sehingga secara tidak langsung meningkatnya nilai perusahaan salah satunya dengan penerapan *corporate social responsibility*, apabila di kaitkan dengan pihak investor, pungkapan *corporate social responsibility* akan memberikan daya tarik tersendiri untuk investor apabila akan berinvestasi.

Hasil penelitian oleh Gusti Ayu Made Ervina Rosiana, Gede Juliarsa, Maria M. Ratna Sari (2013) menyatakan bahwa *corporate social responsibility* berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan sedangkan oleh Cecilia dan M.Zainul Bahri Torong (2016) menyatakan bahwa *corporate social responsibility* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Struktur Modal adalah perimbangan atau perbandingan antara modal asing dengan modal sendiri. Modal asing dalam hal ini adalah utang jangka panjang maupun jangka pendek. Modal sendiri terbagi atas laba ditahan dan

penyertaan kepemilikan perusahaan. Kebijakan struktur modal melibatkan adanya suatu pertukaran antara risiko dan pengembalian. Risiko yang lebih tinggi cenderung akan menurunkan harga saham, tetapi ekspektasi tingkat pengembalian yang lebih tinggi akan menaikkannya sehingga struktur modal yang optimal harus mencapai suatu keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga dapat memaksimalkan harga saham perusahaan.

Hasil yang di dapatkan dalam penelitian sebelumnya oleh Robinhot Gultom, Agustina, Sri Widia Wijaya (2013) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh Rina Br.Bukit (2012) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif signifikan pada nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan adalah suatu penggambaran dari skala perusahaan yang besar atau kecilnya perusahaan yang ditunjukkan oleh total aktiva, jumlah penjualan, rata-rata total penjualan aset dan rata-rata total aktiva. (Febrina, 2014). Ukuran perusahaan yang memiliki total aset dengan jumlah besar akan lebih mendapatkan perhatian atau *signal* oleh pihak investor dan kreditor. Ukuran perusahaan menentukan besar kecilnya suatu perusahaan. Semakin besar ukuran perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan memiliki sumber daya yang baik, sehingga perusahaan mampu melakukan kegiatan operasional lebih maksimal dan dapat meningkatkan kinerja perusahaan, dengan demikian maka laba perusahaan akan mengalami peningkatan.

Hasil penelitian yang di dapatkan dalam penelitian sebelumnya oleh Robinhot Gultom, Agustina, dan Sri Widia Wijaya (2013) menyatakan bahwa

ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan pada Wulan Aminatus Sholichah (2015) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini penting dilakukan di karenakan adanya perbedaan hasil dari peneliti-peneliti terdahulu dan juga berdasarkan fenomena tersebut maka penelitian ini penting untuk dilakukan karena untuk mengetahui sejauh mana pengungkapan *corporate social responsibility*, struktur modal, dan ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan di sektor *property* dan *real estate*. Penelitian yang sekarang menggunakan judul **“Pengaruh Pengungkapan Corporate Social Responsibility, Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Property dan Real Estate”**.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka pertanyaan penelitian yang muncul adalah sebagai berikut :

1. Apakah pengungkapan *corporate social responsibility* berpengaruh terhadap nilai perusahaan ?
2. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan ?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

## **1.3 Tujuan penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka penelitian ini memiliki beberapa tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah pengungkapan *corporate social responsibility* (CSR) berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

2. Untuk mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak yang berkepentingan didalamnya yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis:

Mengetahui hasil penelitian mengenai pengaruh apa saja yang mempengaruhi nilai perusahaan yang terdapat di perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia dan dapat dijadikan suatu pertimbangan bagi peneliti untuk penelitian selanjutnya.

2. Manfaat praktis:

Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi para investor yang akan menanamkan modal saham pada perusahaan dan dapat memberikan manfaat bagi manajemen dalam pengolahan nilai perusahaan yang bertujuan untuk mencapai tujuan dari perusahaan.

#### **1.5 Sistematika Penulisan Skripsi**

Sistematika dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab pendahuluan mencakup dan menjabarkan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan proposal.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab tinjauan pustaka mencakup dan menjabarkan mengenai penelitian terdahulu, landasan teori, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab metode penelitian mencakup dan menjabarkan mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, penentuan populasi, sampel, dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data, serta teknik analisis data yang digunakan untuk penelitian.

**BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Pada bab IV ini berisi gambaran subyek penelitian dan analisis data yang terdapat tiga sub bab, antara lain: gambaran subyek penelitian, analisis data dan pembahasan.

**BAB V : PENUTUP**

Pada bab V ini berisi penutup yang terdapat tiga sub bab, antara lain: kesimpulan, keterbatasan penelitian dan saran.