

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang

Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara, sektor ini pula dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Menurut Santoso (2005) industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal jatuh atau sedang banggunya perekonomian suatu negara. Di tengah dunia bisnis yang semakin berkembang seperti saat ini, setiap perusahaan berusaha untuk selalu dinamis mengikuti keinginan pasar dan tuntutan-tuntutan eksternal. Persaingan yang semakin tinggi membuat perusahaan bersaing untuk mendapat citra dan persepsi yang baik dari setiap pemegang kepentingan.

Salah satu tujuan pendirian suatu perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin dalam harga sahamnya (Fika, 2016). Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi, nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting artinya bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan tujuan utama perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi yang sesuai dengan keinginan para

pemilikinya, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat.

Jika ingin memaksimalkan nilai perusahaan, maka seorang manajemen harus dapat memanfaatkan kekuatan yang ada dan memperbaiki kelemahan pada perusahaan tersebut. Tumirin (2007), menyatakan adanya penerapan *Good Corporate Governnace* akan mempengaruhi tercapainya nilai perusahaan. Perusahaan tentunya harus memastikan kepada para penanam modal bahwa dana yang mereka tanamkan untuk kegiatan pembiayaan, investasi, dan pertumbuhan perusahaan digunakan secara tepat dan seefisien mungkin serta memastikan bahwa manajemen bertindak terbaik untuk kepentingan perusahaan. *Good Corporate Governance* adalah rangkain proses, kebiasaan, kebijakan, aturan, dan institusi yang mempengaruhi pengarahannya, pengelolaan, serta pengontrolan suatu perusahaan atau korporasi. Tata kelola perusahaan juga mencakup hubungan antara para pemangku kepentingan (*stakeholder*) yang terlibat serta tujuan pengelolaan perusahaan (Fika, 2016). Mekanisme *corporate governance* meliputi banyak hal, contohnya jumlah dewan komisaris, indepedensi dewan komisaris, ukuran dewan direksi, dan keberadaan komite audit.

Dengan adanya salah satu mekanisme *Good Corporate Governance* ini diharapkan monitoring terhadap manajer perusahaan dapat lebih efektif sehingga dapat meningkatkan kinerja perusahaan dan nilai perusahaan selain itu, dengan meningkatnya kinerja perusahaan diharapkan juga dapat

meningkatkan harga saham perusahaan sebagai indikator dari nilai perusahaan sehingga nilai perusahaan akan tercapai

Penelitian yang dilakukan Rosyid Nur Anggara Putra menyatakan bahwa *Good Corporate Governance* yang diproksikan dengan menggunakan proporsi komisaris independen berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut Rosyid Nur Anggara Putra (2016) Hasil pengawasan Komisaris Independen yang terlalu ketat tidak begitu disukai oleh investor di Indonesia, sehingga hal ini akan berdampak pada turunnya minat investor untuk membeli saham atau berinvestasi pada perusahaan LQ45. Penelitian oleh Fika Fiadicha dan Rahmawati Hanny Y (2016) menyatakan bahwa *Good Corporate Governance* yang diproksikan dengan menggunakan proporsi komisaris independen berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian oleh Mei Cyntia Sabrina Tambunan Muhammad Saifi & Raden Rustam Hidayat (2017) Salsabila Sarafina Muhammad Saifi (2017) menyatakan bahwa *Good Corporate Governance* yang diproksikan dengan menggunakan proporsi komisaris independen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Komisaris Independen bertujuan untuk menyeimbangkan pengambilan keputusan dewan komisaris. Proporsi dewan komisaris harus sedemikian rupa sehingga memungkinkan pengambilan keputusan yang efektif, tepat dan cepat serta dapat bertindak secara independen (Salsabila & Saifi, 2017). Keberadaan komisaris independen dalam perusahaan dapat memantau dan meningkatkan perusahaan dalam

melakukan *Good Corporate Governance*. Namun apabila proporsi jumlah komisaris independen yang terlalu besar akan memungkinkan terjadinya koordinasi dan komunikasi yang tidak dapat berjalan efektif sehingga berpengaruh terhadap pengambilan keputusan dan pengawasan yang akhirnya berdampak pada turunnya nilai perusahaan.

*Corporate Social Responsibility* merupakan suatu tindakan social, dimana perusahaan peduli terhadap lingkungan hidup yang lebih dari batas-batas yang dituntut atau diharuskan dalam peraturan perundang-undangan. *Corporate Social Responsibility* sendiri sangat berkaitan dengan pembangunan berkelanjutan (*Sustainable Development*) dimana perusahaan tersebut sebelum melakukan suatu kegiatan, harus berdasarkan atas keputusan yang tak hanya memikirkan atau terorientasi pada aspek ekonomi saja, melainkan juga harus memikirkan dampak sosial serta lingkungan yang bisa ditimbulkan oleh keputusan tersebut. Telah banyak perusahaan yang menyatakan bahwa *Corporate Social Responsibility* adalah penting karena perusahaan sesungguhnya tidak hanya memiliki tanggung jawab ekonomis kepada stakeholders mengenai bagaimana memperoleh profit yang besar, namun perusahaan juga harus memiliki sisi tanggung jawab social terhadap stakeholders di lingkungan tempat perusahaan beroperasi (*Miranti dan Henny, 2012*).

*Corporate social responsibility* atau tanggung jawab sosial perusahaan dapat memberikan kontribusi terhadap kinerja keuangan. Hal ini dikarenakan apabila suatu perusahaan ingin mengambil sebuah keputusan, maka

perusahaan harus mempertimbangkan berbagai masalah sosial dan lingkungan. Karena jika perusahaan tidak memberikan akuntabilitas kepada seluruh *stakeholders* yang meliputi pelanggan, karyawan, komunitas, lingkungan global ataupun lokal, pada akhirnya perusahaan akan dinilai buruk dan tidak akan mendapatkan dukungan dari masyarakat (Ajeng, 2018).

Pengungkapan *CSR* merupakan pengungkapan suatu informasi mengenai aktivitas sosial yang dilakukan perusahaan yang diharapkan dapat mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap perusahaan dan mempengaruhi nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Ajeng Andriani Hapsari (2018), Putri Yanindha Sari & Danies Priatinah (2018) dan Fika Fiadicha dan Rahmawati Hanny Y (2016) menyatakan bahwa *Corporate Social Responsibility* memiliki pengaruh positif namun tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa besar kecilnya penggunaan *CSR* disuatu perusahaan tidak mempengaruhi nilai perusahaan itu sendiri. Hal ini diakibatkan karena terdapat beberapa kecenderungan investor saat membeli saham, rendahnya pengungkapan *CSR*, juga variabel *CSR* yang tidak dapat diukur secara langsung, begitu juga dengan rendahnya pengungkapan *CSR* di Indonesia yang memperlihatkan bahwa rendahnya kesadaran perusahaan didalam memberikan kontribusi pengaruh dan hubungan yang baik terhadap nilai perusahaan (Ajeng, 2018).

Namun, penelitian yang dilakukan oleh Nita Ayu Widyasri, Suhadak & Achmad Husaini (2015) menyatakan bahwa pengungkapan *CSR* berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Adanya pengaruh yang

signifikan tersebut menunjukkan bahwa investor di Indonesia telah mempertimbangkan pengungkapan *CSR* sebagai dasar keputusan investasi.

Analisis rasio keuangan atau yang dikenal dengan istilah *financial ratio* ialah sebagai alat analisis untuk membandingkan angka-angka yang terdapat pada laporan keuangan dan juga untuk melihat atau mengetahui posisi keuangan suatu perusahaan serta menilai kinerja manajemen perusahaan tersebut dalam satu periode tertentu. Rasio yang umum menggunakan rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas. Untuk mengukur tingkat pengembalian terhadap aset yang dikeluarkan perusahaan dapat dilakukan dengan menggunakan *Return on Asset* (ROA). Jika suatu perusahaan mempunyai ROA yang tinggi maka perusahaan tersebut berpeluang besar dalam meningkatkan pertumbuhan karena, ROA yang positif menunjukkan bahwa dari total aktiva yang dipergunakan untuk beroperasi, perusahaan mampu memberikan laba bagi perusahaan (Tri dan Ferry, 2012)

Sawir (2005:18), *Return On Assets* (ROA) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen perusahaan dalam memperoleh keuntungan (laba) secara keseluruhan. Semakin besar ROA suatu perusahaan, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai perusahaan dan semakin baik pula posisi perusahaan tersebut dari segi penggunaan aset.

Penelitian yang dilakukan oleh Putri Yanindha Sari & Denies Priantinah (2018) dan Tri Kartika Pertiwi dan Ferry Madi Ika Pratama (2012) menyatakan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Tri Kartika Pertiwi & Ferry Madi Ika P (2012) Ketika tingkat

keuntungan dalam kinerja keuangan yang dicapai perusahaan tersebut semakin baik maka akan berpengaruh positif dalam meningkatkan nilai perusahaan artinya semakin tinggi kinerja keuangan yang diukur dengan ROA maka semakin baik produktivitas aset dalam memperoleh keuntungan bersih. Hasil penelitian oleh Fika Fiadicha dan Rahmawati Hanny Y (2016) menyatakan bahwa ROA berpengaruh positif namun tidak signifikan dicapai perusahaan tersebut semakin baik maka akan berpengaruh positif. Dalam meningkatkan nilai perusahaan artinya semakin tinggi kinerja keuangan yang diukur dengan *Return on Asset* (ROA) maka semakin baik produktivitas aset dalam memperoleh keuntungan bersih sehingga dapat menaikkan nilai suatu perusahaan, namun dimungkinkan karena pasar efek di Indonesia yang dapat dikatakan masih terkategori berkembang dana masih syarat dengan intervensi dari pemerintah, sehingga banyaknya aturan-aturan main pasar efek yang tidak berjalan sebagaimana mestinya (Fika Fiadicha & Rahmawati Hanny, 2016).

Berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa terdapat perbedaan dalam hasil penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk meneliti kembali dengan judul **“Pengaruh *Good Corporate Governance, Corporate Social Responsibility* dan Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property dan Real Estate*”**.

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah *Good Corporate Governance* yang diukur menggunakan proporsi Dewan Komisaris Independen berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *Corporate Social Responsibility* berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah kinerja keuangan yang diukur menggunakan ROA berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah *Good Corporate Governance*, *Corporate Social Responsibility* dan Kinerja Keuangan secara simultan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap Nilai Perusahaan?,

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk menguji *Good Corporate Governance* yang diprosikan dengan Proporsi Komisaris Independen terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate*
2. Untuk menguji hasil dari *Corporate Social Responsibility* terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.



3. Untuk menguji hasil kinerja keuangan terhadap Nilai Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.

## 1.4 Manfaat Penelitian

### 1. Bagi Peneliti

- a) Untuk dapat memperluas pengetahuan dibidang manajemen khususnya keuangan mengenai factor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.
- b) Sebagai media belajar dalam menganalisis kondisi nyata, sehingga dapat mengaplikasikannya dan dapat memahami teori-teori yang telah dipelajari.

### 2. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk membantu perusahaan dalam merumuskan kebijakan yang harus diambil agar saham perusahaan tersebut memiliki tingkat keuntungan yang baik dan dapat meningkatkan kinerja saham serta memberikan tingkat keuntungan yang maksimal bagi investornya.

### 3. Bagi investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pertimbangan keuntungan dan kerugian dengan melihat rasio keuangan dan rasio pasar sebagai alat bantu untuk mengetahui variable-variabel yang dapat mempengaruhi harga saham dan dapat digunakan sebagai analisis rasio dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan investasi.

## 1.5 Sistematika Penulisan

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi pembahasan mengenai latar belakang penelitian ini dilakukan, apa saja rumusan masalahnya, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika yang digunakan dalam penelitian ini.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi pembahasan mengenai uraian penelitian terdahulu, landasan teori yang mendasari penelitian ini, kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

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

Bab ini berisi pembahasan mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variable, definisi operasional dan pengukuran variable, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data, dan teknik analisis data.

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

Pada bab ini dikemukakan subjek penelitian serta analisis data yang terdiri dari analisis deskriptif pengujian hipotesis yang telah ditentukan serta pembahasan hasil penelitian yang telah dilakukan

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini mengemukakan tentang kesimpulan penelitian, batasan , serta saran tentang penelitian yang telah dilakukan.