

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

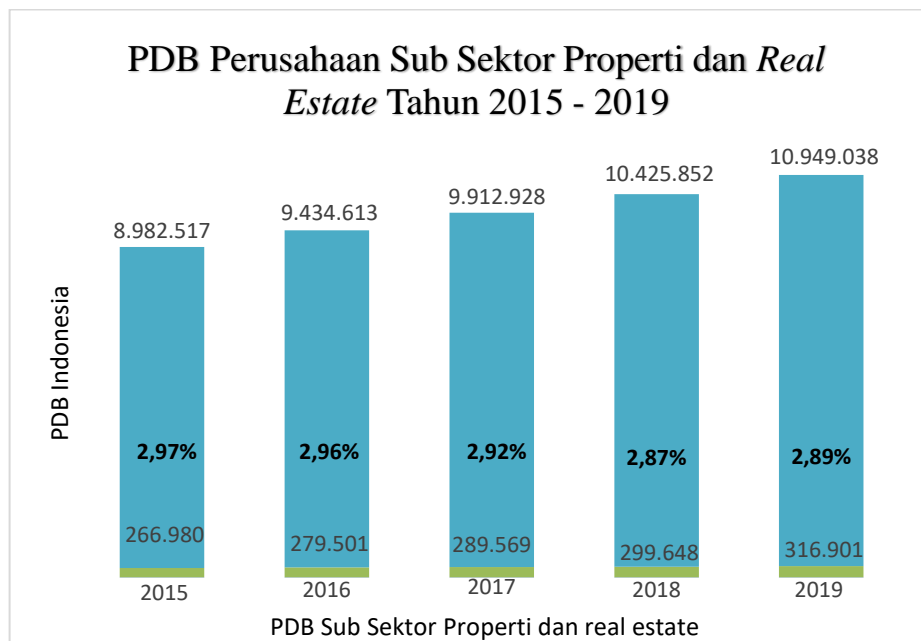
### **1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

Bursa Efek Indonesia (BEI) atau *Indonesia Stock Exchange (IDX)* adalah sebuah pasar modal yang ada di Indonesia yang berfungsi untuk memepertemukan para pencari modal dan para investor. Bursa Efek Indonesia terbagi menjadi beberapa sektor yang didalamnya terdiri dari para emiten (perusahaan) kepada publik yang ingin berinvestasi, terdapat 9 sektor kategori yang telah terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI). Adapun 9 sektor tersebut adalah Pertanian, Pertambangan, Industri Dasar dan Kimia, Aneka Industri, Industri Barang Konsumsi, Properti *Real estate* dan Konstruksi Bangunan, Infrastruktur, Utilitas dan Transportasi, Keuangan, Perdagangan, Jasa dan Investasi ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)).

Objek penelitian pada penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang merupakan bagian dari sektor properti, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama tahun 2015-2019. Perusahaan sub sektor properti dan *real estate* ini termasuk sub sektor dengan jumlah emiten terbanyak di BEI yaitu sebanyak 65 perusahaan hingga tahun 2020. *Real estate* adalah suatu istilah yang mengacu pada tanah, fisik bangunan, sumber daya lainnya yang melekat. Sedangkan dalam PMDN No. 3 tahun 1987 Pasal 1 Ayat 1 *real estate* diartikan sebagai sebuah badan usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman dengan dilengkapi fasilitas sosial, fasilitas umum, dan sarana lingkungan dengan dibentuk oleh badan hukum. Sedangkan menurut Edusaham (2019) properti atau *real property* adalah suatu bentuk hak kepemilikan atas *real estate* (tanah, bangunan, sumber daya, dan strukturlain). Maksud hak kepemilikan ini mencakup: hak penggunaan, penyewaan, pemasaran, dan sebagainya (Edusaham, 2019). Perusahaan sub sektor properti dan *real estate* memiliki peran penting bagi perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Persaingan bisnis sub sektor properti dan *real estate* merupakan peluang besar para investor dimana investasi ini merupakan investasi jangka panjang. Menurut Penelitian Chandra, *et al.* (2020) terdapat beberapa fenomena pada sektor ini: (1) Pasca krisis moneter di Indonesia, tingkat pertumbuhan sub sektor properti dan *real estate* semakin tinggi dengan adanya pembangunan gedung kantor dan perdagangan. (2) Dalam industri bisnis ini dikenal memiliki siklus yang sangat cepat berubah menjadi kompleks dan presistensi, pastinya juga akan mempengaruhi tingkat nilai perusahaan *property* dan *real estate*. (3) Pada tahun 2000, di negara Indonesia khususnya sub sektor properti dan *real estate* mulai diminati banyak orang. Perkembangan properti

yang terjadi menandakan adanya perubahan perekonomian. Peningkatan mencapai hingga 10% per tahunnya dan disebabkan oleh sub sektor properti dan *real estate*. Sub sektor properti dan *real estate* merupakan sub sektor yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek besar terhadap sektor-sektor ekonomi lainnya (Chandra, *et al.*, 2020).

Perekonomian global saat ini secara tidak langsung berdampak pada perekonomian negara Indonesia. Hal tersebut pada akhirnya menciptakan suatu persaingan yang sengit antara perusahaan-perusahaan dalam negeri. Persaingan antar perusahaan-perusahaan tersebut membuat setiap instansi perusahaan meningkatkan kinerjanya agar tujuan awal dari sebuah perusahaan dapat tercapai secara optimal. Perkembangan ekonomi nasional tidak lepas dengan peningkatan industri properti yang dapat digunakan sebagai petunjuk membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi. Dengan kata lain, kegiatan di bidang properti dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung (Harjono, 2016). Menurut Direktur Pusat Studi Properti Indonesia Panangian Simanungkalit (2020) saat ini perusahaan sub sektor properti dan *real estate* di Indonesia kian merosot karena berada jauh di bawah pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) yang mencapai 5,03 persen (Budhiman, 2020). Kementerian perindustrian mengungkapkan bahwa industri properti dan *real estate* menjadi salah satu penyokong utama pertumbuhan ekonomi nasional Indonesia. Data kementerian perindustrian (2020) menunjukkan terdapat beberapa sektor unggulan perusahaan sub sektor industri properti dan *real estate* yang meningkatkan produktivitas di kawasan tersebut sehingga dapat bersaing dalam nasional maupun global dan juga diharapkan mampu menunjukkan kemampuan kompetitifnya di pasar internasional (Kemenperin, 2020). Hingga awal tahun 2020, daftar perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia berjumlah ribuan. Perusahaan-perusahaan tersebut tersebar diseluruh provinsi di Indonesia (Chandra, *et al.*, 2020).



Gambar 1. 1  
 PDB Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate  
 Sumber: www.bps.go.id data hasil olahan penulis (2021)

Berdasarkan gambar 1.1 pada 5 tahun terakhir perusahaan sub sektor properti dan *real estate* mengalami pengembangan, PDB pada tahun 2015 nilai sebesar 266.980, dan mengalami kenaikan menjadi 279.501, pada tahun 2017 meningkat menjadi 289.569, selanjutnya pada tahun 2018 PDB bernilai sebesar 299.648, hingga tahun 2019 PDB masih meningkat menjadi 316.901, artinya perusahaan sub sektor properti dan *real estat* mampu mendorong berbagai kegiatan di sektor ekonomi, mengembangkan sektor keuangan, dan memberikan dampak pada pertumbuhan ekonomi dan memberikan lapangan kerja yang luas (BAPPENAS, 2020). Akan tetapi menurut Ekonom Bank Central Asia (BCA) David Sumual (2020) pada berita nasional kontan bahwa kontribusi sektor properti terhadap PDB di Indonesia masih terbilang rendah. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) pada gambar 1.1, kontribusi sektor *real estate* terhadap PDB tahun 2015 sebesar 2,97%. Kontribusi sektor *real estate* mencatat penurunan di tahun 2016 menjadi 2,96% dan di tahun 2017 menjadi 2,92%, serta tahun 2018 menjadi 2,87% terhadap PDB, walaupun tahun 2019 mengalami kenaikan menjadi 2,89% terhadap PDB, namun rata-rata PDB sektor *real estate* mengalami penurunan. Berdasarkan hal tersebut mengapa perusahaan sub sektor properti dan *real estate* hanya memberikan kontribusi yang sedikit, oleh karena itu, perusahaan sub sektor properti dan *real estate* dipilih sebagai objek dalam penelitian ini.

## 1.2 Latar Belakang Penelitian

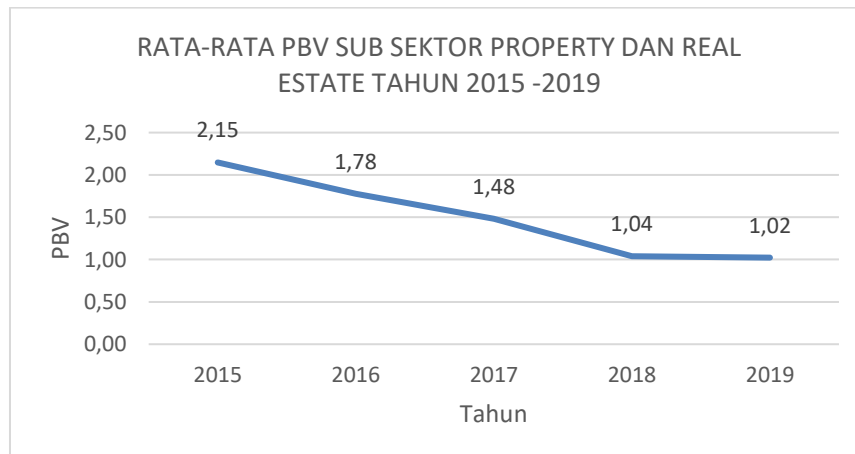
Perusahaan sebagai entitas ekonomi lazimnya memiliki tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Dalam jangka pendek, perusahaan bertujuan memperoleh laba secara maksimal dengan menggunakan sumber daya yang ada. Sementara pada jangka panjang, “tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan” (Tahu & Susilo, 2017). Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham. Semakin tinggi harga suatu perusahaan maka semakin tinggi pula nilai perusahaan yang berkaitan erat dengan tujuan perusahaan. Apabila semakin tercapainya tujuan perusahaan maka akan semakin tinggi pula tingkat kemakmuran para investor (Putra & Lestari, 2016). Perusahaan akan berusaha untuk memaksimalkan nilai perusahaan dengan mencukupi kebutuhan dananya, agar dapat memaksimalkan kinerjanya. “Kinerja yang baik dapat meningkatkan nilai perusahaan serta harga saham perusahaan, hal tersebut akan mencerminkan kemakmuran para pemegang saham perusahaan” (Sakinah dan Ibrahim, 2017:4).

Perekonomian Negara Indonesia sangat dipengaruhi oleh pasar modal. Dengan adanya pasar modal (*capital market*), maka perusahaan dapat menjalankan bisnisnya dengan baik melalui penambahan modal kerja yang diperoleh dari pihak yang menanamkan dananya sebagai investasi dalam bentuk sekuritas guna mengharapkan keuntungan (*return*) di masa mendatang. Untuk menarik para investor dalam menanamkan modalnya kepada suatu perusahaan, maka perusahaan tersebut harus memiliki nilai perusahaan yang baik (Nsour, 2019:9).

Menentukan baik atau tidak suatu nilai perusahaan dapat dihitung menggunakan rasio yaitu *Price to Book Value* (PBV), *Earning per share* (EPS), *Price earnings ratio* (PER), dan Tobin's Q. Indikator yang digunakan dalam menentukan nilai perusahaan dalam penelitian ini adalah *Price to Book Value* (PBV). Menurut Hery (2016) PBV adalah perbandingan antara harga saham per lembar dengan nilai buku per lembar saham PBV mempunyai keunggulan yaitu dapat melihat seberapa besar kelipatan dari nilai pasar saham perusahaan dengan nilai bukunya. Perusahaan-perusahaan yang membuat *Price to Book Value* (PBV) dapat dibandingkan antar berbagai perusahaan sehingga mampu memberikan gambaran bahwa perusahaan memiliki harga saham yang lebih rendah atau lebih

tinggi dari nilai bukunya. “PBV yang tinggi akan mencerminkan tingkat kemakmuran yang tinggi pula bagi pemegang saham, dimana kemakmuran pemegang saham menjadi tujuan utama dari suatu perusahaan” (Pratama dan Wiksuana, 2016:13). Rasio PBV berada di atas satu (*overvalued*) dimana nilai pasar lebih besar dari pada nilai buku perusahaan, dengan demikian semakin tinggi PBV maka perusahaan semakin berhasil menciptakan nilai atau memberikan kemakmuran kepada pemegang saham. Sebaliknya jika nilai PBV dibawah satu (*undervalue*) berarti menandakan bahwa nilai perusahaan tidak baik. Perusahaan yang memiliki PBV dibawah satu (*undervalue*) memiliki harga saham yang lebih murah dibandingkan dengan perusahaan PBV diatas satu yang memiliki harga saham yang tinggi, karena dengan nilai PBV dibawah satu menggambarkan harga jual perusahaan lebih rendah dibandingkan nilai buku perusahaan (May, 2021:34).

Berikut adalah grafik dari sampel perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini terkait nilai perusahaan sub sektor properti and *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015 – 2019 pada Gambar 1.2.



Gambar 1. 2  
 Grafik Nilai Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate  
*Sumber: annual report data hasil olahan penulis (2021)*

Berdasarkan Gambar 1.2 menunjukkan bahwa nilai perusahaan pada sub sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan, dimana nilai perusahaan pada tahun 2016 mengalami penurunan sebesar 17%, tahun 2017 mengalami penurunan sebesar 17 %, pada tahun 2018 indeks sektor properti turun drastis sebesar 30% dan

di tahun 2019 turun sebesar 2%. Penurunan nilai perusahaan terhadap saham menjadi faktor pemilihan periode tahun pada penelitian ini. Sesuai informasi dari website kontan.co.id (2015) harga saham pada sektor properti mengalami penurunan sebesar 37%, hal ini disebabkan oleh kinerja perusahaan sektor properti mengalami perlambatan tahun lalu lantaran dihadapkan dengan perlambatan ekonomi dan tekanan nilai tukar (Winarto dan Hutauruk, 2016).

Walaupun nilai perusahaan pada sub sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan akan tetapi perusahaan di sektor properti masih terbilang likuid. perusahaan sektor properti masih dapat memberikan imbal hasil (*return*) yang positif atau dapat dikatakan memperoleh keuntungan, dan diakui telah menerapkan CSR dengan baik serta memiliki struktur modal yang optimal. Karena hal tersebut berbeda dengan teori yang dijelaskan oleh Febriana, *et al.* (2016:164) bahwa “nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang cenderung stabil atau yang mengalami kenaikan, semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi nilai suatu perusahaan”. Selain memaksimalkan nilai perusahaan, tujuan perusahaan adalah memberikan kemakmuran bagi pemegang saham, perusahaan yang memiliki nilai tinggi akan memberikan kemakmuran bagi pemegang saham (Putra dan Lestari, 2016:4046). Sehingga nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan pengungkapan CSR untuk itu penelitian ini perlu dilakukan untuk mengkaji bagaimana pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan pengungkapan CSR terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan fenomena yang terjadi terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Modal, dan pengungkapan *Corporate Social Responsibility*. Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah Profitabilitas. Menurut Kasmir (2016:88) Profitabilitas didefinisikan sebagai rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Nilai perusahaan dipengaruhi oleh besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan tersebut, karena semakin besar profitabilitas membuat nilai perusahaan semakin tinggi dan membuat investor berani berinvestasi di perusahaan tersebut (Rudangga dan Sudiarta, 2016:21).

Dalam mengukur profitabilitas dalam penelitian ini, peneliti menggunakan

indikator *return on assets* (ROA) yang dihitung dengan membagi laba bersih setelah pajak (*net income*) dengan total asset. ROA adalah indikator yang mengukur seberapa baik perusahaan dalam memanfaatkan assetnya untuk memperoleh laba atau profit, semakin tinggi nilai ROA maka mengindikasikan perusahaan tersebut mempunyai profitabilitas yang tinggi dan lebih efisien (Ismail, 2020). Kemudian baik atau buruknya suatu manajemen perusahaan dapat tercermin dari tinggi atau rendahnya persentase yang dihitung dengan rumus ROA, Apabila ROA meningkat berarti profitabilitas perusahaan meningkat, sehingga pemegang saham mendapatkan informasi bahwa perusahaan tersebut sudah efektif dalam mengelola perusahaannya (Putra dan Lestari, 2016:4051). *Signalling theory* melalui informasi dari hasil kinerja keuangan yang diukur oleh rasio profitabilitas akan memberikan petunjuk kepada investor (Fauziah, 2017). Menurut Brigham dan Houston (2018) Teori isyarat atau sinyal adalah suatu tindakan yang diambil manajemen perusahaan yang memberikan petunjuk bagi investor tentang bagaimana prospek manajemen perusahaan dimasa mendatang berupa sinyal positif atau sinyal negatif.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya terdapat hasil inkonsistensi mengenai pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian penelitian (Putra, Putu dan Vivi, 2016), (Dr. Ali Khalifa AS dan Dr. Abdalslam Mohamed AR, 2017) menyatakan bahwa profitabilitas pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, namun berbanding terbalik dengan penelitian (Vivi, Hermi dan Vinola, 2019) yang menyatakan profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Menurut Putra, *et al.* (2016) Tingginya profitabilitas menunjukkan efektifitas pengelolaan manajemen perusahaan. Tingginya profitabilitas juga dapat menunjukkan prospek perusahaan yang baik kepada para investor karena para investor akan tertarik pada perusahaan yang memiliki profitabilitas yang baik, sehingga adanya peningkatan permintaan saham. Permintaan saham yang meningkat akan menyebabkan nilai perusahaan meningkat. Sedangkan menurut Vivi, *et al.* (2019) Profitabilitas tidak menjamin diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan. Tindakan manajemen laba yang membuat laba terlihat lebih besar, menjadi alasan bagi investor untuk tidak hanya melihat rasio profitabilitas sebagai dasar keputusan membeli suatu saham. Kemudian

berdasarkan informasi dari website [investasi.kontan.co.id](http://investasi.kontan.co.id) (2020) Perusahaan PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) mengalami pertumbuhan laba bersih sebesar 103%. Kemudian di tahun 2016 MKPI mengalami peningkatan pendapatan sebesar 22% dari tahun sebelumnya, emitan ini membukukan kinerja perusahaan yang sangat gemilang dibandingkan emitan lain pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* sehingga pada tahun 2016 MKPI mampu membagikan deviden sebesar Rp 350 Miliar atau hampir 30% dari total laba bersih sebesar Rp 1,2 Triliun (Caesario, 2017). Selanjutnya pada tahun 2018 penurunan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* terbilang drastis yaitu 31% namun perusahaan Metland (MTLA) membukukan kenaikan laba senilai Rp 234 miliar atau meningkat lebih dari 100 persen dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2019 nilai perusahaan sub sektor properti dan *real estate* masih mengalami penurunan sebesar 2%. Berdasarkan [market.bisnis.com](http://market.bisnis.com) (2019) meskipun IHSG mengalami kenaikan pada akhir tahun 2019 akan tetapi sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan penurunan indeks 0,90 persen yaitu 501,79. Kendati demikian perusahaan Summarecon Agung Tbk (SMRA), PT Pakuwon Jati Tbk (PWON), Ciputra Development Tbk (CTRA) masih mampu menaikkan pendapatan dan laba nya pada tahun tersebut.

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah likuiditas. Likuiditas adalah kemampuan perusahaan dalam melunasi utang atau kewajiban yang dimiliki perusahaan (Tahu dan Susilo, 2017:89). Dalam mengukur likuiditas dalam penelitian ini, peneliti menggunakan indikator *cash ratio* yang membandingkan total kas dan setara kas dibagi dengan utang lancar. *Cash ratio* dijadikan indikator pada penelitian ini, karena *cash ratio* hanya melakukan perhitungan terhadap aktiva lancar jangka pendek yang dinilai paling likuid, *cash ratio* adalah rasio likuiditas yang paling ketat karena hanya menggunakan aset yang nilai likuiditasnya paling tinggi, yaitu kas setara (Ismail, 2020). Semakin besar nilai rasio kasnya maka dikatakan semakin likuid perusahaan tersebut. Semakin besar *cash ratio* maka semakin baik pula nilai perusahaan tersebut. Sehingga pihak investor maupun kreditur dapat menggunakan *cash ratio* untuk menilai suatu perusahaan dalam menentukan apakah perusahaan tersebut sedang mengalami



masalah finansial ataukah tidak. Jadi, oleh karena itu *cash ratio* dijadikan indikator yang baik untuk jangka yang pendek daripada menggunakan pengukuran rasio likuiditas lainnya (Ismail, 2020).

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu terdapat hasil yang berbeda mengenai pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian (Putra, Putu dan Vivi, 2016) menyatakan bahwa likuiditas pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, namun menurut penelitian (Indasari dan Yadnyana, 2018) menyatakan likuiditas tidak berpengaruh pada nilai perusahaan. Menurut Putra, et al. (2016) Tinggi likuiditas dapat menunjukkan dana yang tersedia untuk membayar dividen, membiayai operasi perusahaan dan investasi sehingga persepsi investor pada kinerja perusahaan semakin baik. Hal tersebut dapat meningkatkan permintaan investor terhadap saham perusahaan meningkat. Sedangkan menurut Indasari dan Yadnyana (2018) Likuiditas yang tinggi dapat menimbulkan dana-dana di perusahaan menganggur, sehingga investor akan melihat itu sebagai sinyal negatif karena perusahaan harus menanggung risiko berupa biaya modal.

Peningkatan permintaan saham akan mengakibatkan nilai perusahaan akan meningkat Berdasarkan informasi dari berita CNN Indonesia melalui websitenya menyatakan bahwa indeks sektor properti terjun bebas jika dilihat sejak awal tahun 2017. Pada Januari, indeks sektor berada di level 521,547. Artinya, indeks sektor properti melorot sebesar 5,67 persen hingga kini. Kendati terus menurun, saham emiten yang berada di sektor properti masih terbilang likuid. karena, beberapa emiten di sektor tersebut masuk dalam indeks LQ45, seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) dan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) (Mutmainah, 2017).

Faktor ketiga dalam penelitian ini adalah struktur modal. Struktur modal adalah pembelanjaan permanen yang mencerminkan pertimbangan atau perbandingan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri. Menurut Prihartanto (2020) Struktur modal merujuk pada campuran sumber dana jangka panjang, seperti, surat utang, utang jangka panjang, modal saham preferensi dan modal saham ekuitas termasuk cadangan dan *surplus*. Terdapat Teori yang mendasari struktur modal, menurut Teori Pendekatan Tradisional, menyatakan bahwa akan terjadi pengelolaan dan pemetaan struktur yang lebih optimal. Dalam

artian struktur tersebut memiliki pengaruh yang kuat terhadap nilai perusahaan, dan struktur modal bisa diubah serta disesuaikan guna mendapatkan nilai perusahaan yang optimal. Struktur modal memiliki beberapa fungsi, salah satunya adalah meningkatkan nilai perusahaan secara keseluruhan. Investor senang menaruh uang mereka di perusahaan yang memiliki struktur permodalan yang sehat. Sehingga mengarah pada peningkatan nilai pasar dari saham dan sekuritas perusahaan. (Priharto, 2020). Struktur modal menunjukkan penggunaan utang untuk membiayai investasinya, maka dengan hanya melihat struktur modal perusahaan, investor dapat mengetahui keseimbangan antara *risk* dan *return*. Menurut Nsour (2019:73) Struktur modal menunjukkan perimbangan atau perbandingan antara sumber modal asing (utang) dan modal sendiri, yang merupakan salah satu fungsi dalam pengambilan keputusan mengenai pembelanjaan perusahaan. Dengan adanya struktur modal yang optimal maka perusahaan yang mempunyai struktur modal optimal akan menghasilkan tingkat pengembalian yang optimal pula sehingga bukan hanya perusahaan yang memperoleh keuntungan, tetapi para pemegang saham pun ikut memperoleh keuntungan tersebut (Sari, *et al.*, 2018:9).

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya terdapat hasil inkonsistensi mengenai pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian (Citra Mulya Sari, Dr. H. Salim Al Idrus, dan Dr. Indah Yuliana, 2018) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan, namun berbanding terbalik dengan penelitian (Isabella PD dan A.A Gde Satia Utama, 2017), (Dr. Osama J. Al-Nsour, 2019) yang menyatakan Struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Menurut Citra, *et al.* (2018) penambahan hutang yang dilakukan oleh perusahaan untuk melakukan ekspansi usaha akan meningkatkan harga saham dari perusahaan tersebut, sehingga nilai perusahaan pada perusahaan meningkat signifikan. Sedangkan menurut Nsour (2019) struktur modal berhubungan negatif dan statistik dengan nilai perusahaan.

Faktor yang terakhir yang diteliti dalam penelitian ini adalah pengungkapan *Corporation Social Responsibility*. Pengertian dari CSR adalah bentuk tanggung jawab perusahaan untuk memperbaiki masalah sosial dan lingkungan yang terjadi akibat aktivitas operasional perusahaan, agar perusahaan dapat tumbuh secara

berkelanjutan (Murad, 2020). Penerapan *Corporation Social Responsibility* dipercaya dapat meningkatkan kinerja sebuah perusahaan, sehingga investor akan lebih tertarik menanamkan modalnya kepada perusahaan yang menerapkan CSR (Sakinah dan Ibrahim, 2017:2). Secara teori, semakin baik perusahaan dalam aspek ekonomi, sosial dan lingkungan, maka nilai perusahaan akan meningkat. Nilai Perusahaan yang merupakan nilai pasar, menjadi meningkat karena adanya CSR pada perusahaan tersebut, dengan meningkatnya nilai perusahaan investor lebih tertarik untuk berinvestasi (Sari *et al.*, 2018:3).

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya terdapat hasil inkonsistensi mengenai pengaruh pengungkapan *corporation social responsibility* terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian Rega, *et al.* (2020) menyatakan bahwa pengungkapan *corporation social responsibility* berpengaruh secara simultan dan parsial terhadap nilai perusahaan, namun berbanding terbalik dengan penelitian (Sakinah & Mariaty Ibrahim, 2017) yang menyatakan pengungkapan *corporation social responsibility* tidak berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan. Menurut Rega, *et al.* (2020) *corporate social responsibility* muncul sebagai jawaban atas tekanan sosial dan sebagai kebutuhan serta ekspektasi investor yang peduli terhadap lingkungan dan kondisi sosial di masyarakat. Apabila perusahaan dapat memaksimalkan manfaat yang diterima stakeholder, maka akan timbul kepuasan dan apresiasi bagi stakeholder dan akan meningkatkan nilai perusahaan melalui permintaan saham perusahaan yang meningkat. Sedangkan menurut Sakinah, *et al.* (2020) CSR adalah sebagai komitmen perusahaan untuk melaksanakan kewajiban yang didasarkan atas keputusan untuk mengambil kebijakan dan tindakan dengan memberikan kepentingan stakeholders dan lingkungan dimana perusahaan melakukan aktivitasnya yang berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku.

Pada tahun 2017, nilai perusahaan sub sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan sebesar 17%, meskipun demikian, berdasarkan berita yang ada pada website Metland, emiten Metland (MTLA) pada tahun 2017 meraih 11 penghargaan bergengsi diantaranya adalah Penghargaan *Green Property Awards* 2017. *Green Property Awards* adalah penghargaan yang diselenggarakan oleh *Housing-Estate* sebagai bentuk apresiasi untuk proyek properti yang dikembangkan

dengan konsep ramah lingkungan (Metropolitan Land, 2017). Pada tahun 2018 MTLA juga memperoleh penghargaan bergengsi *Asia Pacific Property Awards* 2018 dengan predikat *Five Stars* dan beberapa penghargaan lainnya. Sebagai bentuk kepedulian MTLA terhadap lingkungan sekitar dan kegiatan CSR yang semakin meningkat dilakukan (Metland, 2018).

Orisinalitas dalam penelitian ini yakni kerangka berpikir penelitian diwujudkan dalam bentuk model penelitian yaitu menguji pengaruh variabel profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan pengungkapan *corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian terdahulu telah banyak dilakukan penelitian yang berakitan dengan nilai perusahaan. Penelitian tersebut diantaranya Murad (2020), Rega, dkk (2020), Vivi, dkk (2019), Sari (2018), Misran & Chabachib (2017), Stela & Rhumah (2017), Tahu & Susilo (2017), Dani & Utama (2017), Sakinah & Ibrahim (2017), dan Putra & Lestari (2016). Penelitian-penelitian tersebut menggunakan variabel dependen yang sama yakni nilai perusahaan. perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian ini diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Murad (2020) Pengaruh *Corporate Social Responsibility* Terhadap Nilai Perusahaan Dan Volume Perdagangan.
2. Vivi, dkk (2019) Pengaruh Kebijakan Hutang, Kebijakan Dividen, Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan Dan Kesempatan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi.
3. Misran & Chabachib (2017) Analisis Pengaruh DER CR dan TATO Terhadap PBV Dengan ROA Sebagai Variabel Intervening (Studi pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar pada BEI Tahun 2011-2014).
4. Stela & Rhumah (2017) Pengaruh Keragaman Dewan, Komite Audit, Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Kelembagaan, Profitabilitas dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan.
5. Tahu & Susilo (2017) Pengaruh Likuiditas, Leverage dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan (Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderating) pada Perusahaan Manufaktur Bursa Efek Indonesia.

6. Putra & Lestari (2016) Pengaruh Kebijakan Dividen, Likuiditas, dan Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.

Dari hasil penelitian diatas masih ditemukan hasil yang tidak konsisten pada variabel profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan pengungkapan CSR. Dari uraian yang sudah dijelaskan terjadi inkonsisten hasil penelitian dan fenomena, maka penulis tertarik untuk meneliti apakah terdapat hubungan antara Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Modal, dan pengungkapan *Corporate Social Responsibility* sebagai alat ukur kinerja perusahaan terhadap nilai perusahaan. Untuk itulah penulis mencoba melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Modal, dan pengungkapan *Corporate Social Responsibility* terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2015 – 2019”**.

### **1.3 Perumusan Masalah**

Nilai perusahaan atau nilai pasar perusahaan adalah harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual. Sedangkan untuk indikator nilai perusahaan yang digunakan adalah *Price Book Value* (PBV) yang merupakan perbandingan harga saham dengan nilai buku (Sakinah dan Ibrahim, 2017:4). Secara teori PBV yang tinggi akan mencerminkan tingkat kemakmuran yang tinggi pula bagi pemegang saham, dimana kemakmuran pemegang saham menjadi tujuan utama dari suatu perusahaan (Pratama dan Wiksuana, 2016:1344)

Nilai perusahaan pada sub sektor properti dan *real estate* mengalami penurunan selama tahun 2015 hingga tahun 2019 akan tetapi perusahaan di sektor properti masih terbilang likuid. Selain itu perusahaan sektor properti masih dapat memberikan imbal hasil (*return*) yang positif atau dapat dikatakan profitabilitas, dan diakui telah menerapkan CSR dengan baik serta memiliki struktur modal yang optimal (Febriana *et al.*, 2016). Karena hal tersebut berbeda dengan teori yang dijelaskan oleh peneliti – peneliti sebelumnya bahwa nilai perusahaan tercermin dari harga saham yang cenderung stabil atau yang mengalami kenaikan, semakin tinggi harga saham

maka semakin tinggi nilai suatu perusahaan. Selain memaksimalkan nilai perusahaan, tujuan perusahaan adalah memberikan kemakmuran bagi pemegang saham, perusahaan yang memiliki nilai tinggi akan memberikan kemakmuran bagi pemegang saham. Sehingga nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan pengungkapan CSR.

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dibahas sebelumnya, maka dapat dibuat menjadi rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan pengungkapan *corporate social responsibility* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 secara simultan?
2. Apakah terdapat pengaruh secara parsial, yaitu:
  - a. Profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?
  - b. Likuiditas terhadap penerapan nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?
  - c. Struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?
  - d. Pengungkapan *Corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dibahas sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan pengungkapan *corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 secara simultan.
2. Untuk mengetahui pengaruh secara parsial, yaitu:
  - a. variabel profitabilitas, terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.
  - b. variabel likuiditas, terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.
  - c. variabel struktur modal, terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.
  - d. Variabel pengungkapan *corporate social responsibility*, terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan berbagai manfaat dalam tulisannya, manfaat yang diharapkan antara lain:

### **15.1 Aspek Akademis**

Dari aspek teoritis, manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan pengetahuan dan wawasan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yang berkaitan dengan profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan *corporate social responsibility* pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan dan referensi bagi peneliti selanjutnya yang berkaitan dengan profitabilitas, likuiditas,

struktur modal, dan *corporate social responsibility* bagi perkembangan ilmu dan pengetahuan.

## **15.2 Aspek Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak, antara lain :

1. Bagi perusahaan penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam mengelola perusahaan terutama dalam hal kinerja keuangan dan nilai perusahaan.
2. Bagi investor penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan mengambil keputusan investasi yang tepat dalam memilih perusahaan dan dapat menambah pengetahuan investor.

## **1.6 Ruang Lingkup Penelitian**

### **1.6.1 Lokasi dan Objek Penelitian**

Lokasi penelitian ini berada pada Bursa Efek Indonesia (BEI) Objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan-perusahaan yang termasuk sub sektor properti dan *real estate*.

### **1.6.2 Waktu dan Periode Penelitian**

Waktu yang digunakan untuk menyelesaikan penelitian ini adalah selama 6 bulan. Periode yang digunakan untuk penelitian ini selama lima tahun, dari tahun 2015-2019 yang digunakan untuk meneliti pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan *coprorate social responsibility* terhadap nilai perusahaan di perusahaan sub sektor properti dan *real estate*.

### **1.6.3 Variabel Penelitian**

Penelitian ini menggunakan dua variabel. Pertama, variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Kedua, Penelitian menggunakan empat variabel independen yaitu profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan pengungkapan *coprorate social responsibility* .

## **1.7 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**



Penulisan penelitian ini terdiri dari lima bab yang saling terkait, sehingga pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan atas permasalahan yang diangkat. Secara garis besar, sistematika penulisan penelitian ini terbagi menjadi:

**a. BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan tentang uraian gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian secara teoritis dan praktis, ruang lingkup penelitian serta sistematika penulisan tugas akhir.

**b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN**

Bab ini berisikan tentang teori-teori relevan yang dengan penelitian, khususnya tentang *signalling theory*, nilai perusahaan dan tentang profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan pengungkapan *corporate social responsibility*. Pada bab ini penulis akan menguraikan peneliti-peneliti terdahulu, kerangka pemikiran untuk mengembangkan teori yang ada serta hipotesis sebagai jawaban sementara atas masalah yang dibahas.

**c. BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan karakteristik penelitian, alat pengumpulan data, pelaksanaan penelitian, variabel operasional, populasi dan sampel yang akan digunakan serta teknik analisis pengujian hipotesis.

**d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan mengenai deskripsi objek penelitian, analisis data, dan interpretasi hasil yang menguraikan hasil analisis sesuai teknik analisis yang digunakan. Bab ini menjabarkan hasil penelitian serta pembahasan hasil penelitian.

**e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini akan menguraikan kesimpulan atas penelitian dan saran untuk yang diberikan untuk peneliti selanjutnya.