

BAB 1

PENDAHULUAN

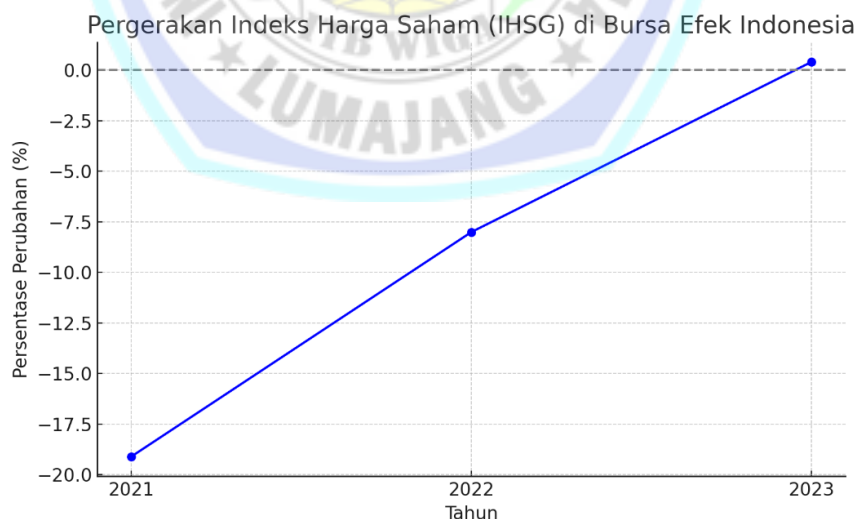
1.1 Latar Belakang

Saat ini perkembangan bisnis telah melalui tahapan global dan dinamikanya telah berubah secara signifikan, serta persaingan antar individu perusahaan di setiap wilayah memiliki prospek yang beragam dan kondisi alam yang berbeda-beda. Perusahaan berusaha untuk terus tumbuh seiring berjalannya waktu dengan menjaga kinerja keuangan yang baik dan meningkatkan nilai perusahaan. Salah satunya adalah di bidang *Property* dan *real estate* yang merupakan industri yang memiliki kecenderungan cepat berubah, baik karena peningkatan permintaan masyarakat maupun penurunan karena tingkat kepercayaan masyarakat terhadap mutu dan kualitas yang dihasilkan nilai perusahaan termasuk wujud nyata dari *signalling theory*, dan disediakan oleh perusahaan yang memberikan sinyal dalam bentuk informasi yang mencerminkan status perusahaan yang berguna bagi investor. Salah satu upaya perusahaan untuk mendapatkan suntikan dana lebih banyak adalah dengan masuk ke pasar modal (Pujianti et al., 2023). Hal ini akan membuat semakin banyak investor yang tertarik untuk berinvestasi.

Seiring dengan meningkatnya jumlah pilihan emiten di Bursa Efek Indonesia (BEI), nilai perusahaan menjadi salah satu faktor penting yang dipertimbangkan oleh investor sebagai pemegang saham sebelum membuat keputusan investasi. Ketika harga saham mencapai rekor tertinggi, nilai perusahaan pun meningkat, sehingga menarik minat investor. Nilai suatu perusahaan tercermin dalam *Price*

to Book Value (PBV), yang menjelaskan seberapa besar nilai yang ditambahkan pasar terhadap saham suatu perusahaan (Sobiroh & Kadarningsih, 2023)

Menurut Anton et al. (2023) menyatakan investor dapat menggunakan nilai perusahaan sebagai dasar untuk melihat kinerja suatu perusahaan di masa depan. Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan harga saham dan investor dapat memperoleh keuntungan jika harga saham perusahaan tinggi. Investasi umumnya bersifat jangka panjang dan akan meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi, pada sektor *Property* dan *real estate* tentunya akan menarik minat investor. Ini disebabkan oleh fakta bahwa harga bangunan cenderung naik, ketersediaan tanah tetap, dan permintaan yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Namun, tantangan muncul dalam bentuk penurunan indeks harga saham pada sektor *Property* dan *real estate* yang dapat dilihat pada grafik pergerakan harga saham pada Bursa Efek Indonesia.



Gambar 1.1 Grafik Indeks Harga Saham *Property* dan *Real estate*

Sumber : www.idx.co.id , hasil olah data 2025

Berdasarkan data terbaru, kinerja sektor *Property* dan *real estate* di Indonesia, seperti yang ditunjukkan oleh pergerakan harga saham tahun 2021-2023 kinerja perusahaan-perusahaan di sektor *Property* dan *real estate* menunjukkan adanya tekanan yang signifikan pada nilai perusahaan. Pada tahun 2021 turunnya nilai perusahaan disektor *Property* dan *real estate* mengalami penurunan tajam sebesar -19.1%. Perusahaan sektor *Property* dan *real estate* merupakan sektor bisnis yang bernilai pergerakannya paling lemah dibandingkan sektor lainnya. Hal ini mencerminkan penurunan nilai pasar akibat adanya tantangan besar, seperti menurunnya permintaan properti di tengah ketidakpastian perekonomian yang dipicu oleh pandemi covid-19. Investor menghindari sektor yang dianggap berisiko tinggi dengan pengembalian yang lambat, yang telah menyebabkan kapitalisasi pasar di sektor *Property* dan *real estate* yang tertekan. Pada tahun 2022 pemulihan yang lambat menurun menjadi -8,0%, tetapi nilai perusahaan disektor *Property* dan *real estate* berada dibawah tekanan. Faktor utama yang menghambat pemulihan adalah peningkatan suku bunga yang mempengaruhi peningkatan biaya pendanaan pengembang *real estate* dan pengurangan daya beli konsumen. Pada tahun 2023 sektor *Property* dan *real estate* yang telah mengalami tekanan, mulai menunjukkan kinerja pada tahun 2023 ini meski dengan kecepatan yang lebih bertahap meningkatnya suku bunga dan inflasi menjadi tantangan baru bagi sektor *Property* dan *real estate*. Oleh sebab itu, perusahaan sektor *Property* dan *real estate* sangat menarik untuk dilakukan penelitian karena adanya ketidakpastian ekonomi, tekanan finansial, dan pemulihan parsial telah memberikan dampak terhadap nilai perusahaan dan

harga saham. Ketidakpastian yang tinggi menyebabkan fluktuasi harga saham yang lebih besar. Investor cenderung lebih berhati-hati dan dapat dengan cepat mengubah keputusan investasi mereka. Menurunnya permintaan properti akibat ketidakstabilan perekonomian berdampak langsung pada keuntungan dan dapat menurunkan nilai perusahaan di mata investor pada perusahaan properti dan *real estate* (Lukita, 2022). Perusahaan harus berusaha meningkatkan nilai perusahaan untuk membangkitkan rasa percaya pada calon pemegang saham yang akan menginvestasikan sahamnya pada perusahaan di sektor *Property* dan *real estate*. Perubahan nilai suatu perusahaan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain *Corporate Social Responsibility* (CSR), Model Intelektual, Struktur Modal.

Menurut Yanti & Siswanto, (2018) menyatakan bahwa *Corporate Social Responsibility* (CSR) adalah sebuah gagasan, sehingga perusahaan tidak hanya memperhatikan catatan keuangan perusahaan saja (*Single bottom line*), tetapi juga perusahaan harus memperhatikan berbagai aspek termasuk diantaranya adalah aspek keuangan, sosial, dan lingkungan (*Triple bottom line*). karena kondisi keuangan saja tidak cukup menjamin nilai perusahaan tersebut dapat tumbuh secara berkelanjutan atau sustainable. *Corporate Social Responsibility* (CSR) bertujuan untuk mendorong dunia usaha agar lebih mengembangkan kegiatan perusahaannya agar tidak menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat (Rinofah et al., 2021).

Menurut Taufiq, (2022) pemerintah mengatur penerapan CSR melalui Undang-Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, khususnya Bab V pasal 74, meskipun implementasinya terbatas pada perusahaan

dan sumber daya alam. Ketentuan ini menuai kontroversi karena dianggap berbeda dari praktik umum di negara lain dan menimbulkan kekhawatiran akan potensi beban tambahan bagi pelaku usaha. Hal-hal yang berkaitan dengan pengungkapan CSR juga dijelaskan dalam peraturan pemerintah nomor 47 tahun 2012 tentang tanggung jawab sosial dan lingkungan yaitu Pasal 6 dan Pasal 7. Pasal 6 menjelaskan pelaksanaan tanggung jawab sosial dan lingkungan dimuat dalam laporan tahunan perseroan dan dipertanggungjawabkan kepada RUPS. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah organ perseroan yang mempunyai kewenangan tertinggi dalam perusahaan, bahkan kewenangan ini tidak diberikan kepada direksi dan dewan komisaris. Pasal 7 menjelaskan perseroan yang tidak melaksanakan tanggungjawab sosial dan lingkungan atau CSR akan dikenakan sanksi. Salah satu pedoman standar pelaporan keberlanjutan dari *Corporate Social Responsibility* (CSR) adalah *Global Reporting Initiative* (GRI). Pedoman ini dirancang untuk memastikan bahwa pelaporan keberlanjutan suatu perusahaan dapat dibandingkan, diukur, dan dinilai sesuai dengan kepentingan *stakeholder*. GRI didirikan oleh organisasi Amerika Serikat tahun 1997 dengan tujuan mengembangkan pedoman yang berlaku secara global untuk pelaporan kinerja ekonomi, lingkungan, dan sosial (Ningsih & Cheisviyanny, 2019).

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Pujiанти et al., (2023), (Indarti et al., 2021) dan (Nurharyati et al., 2023) menyatakan bahwa *Corporate Social Responsibility* (CSR) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian tersebut bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh

(Alfiana et al., 2023) dan (Rahmawati, 2023) menyatakan bahwa *Corporate Social Responsibility* (CSR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Menurut Ginting & Sagala, (2020) menyatakan bahwa para pelaku bisnis mulai memahami bahwa tidak hanya daya saing aset berwujud, namun aset tidak berwujud juga menjadi faktor kunci dalam mencapai kinerja dan keberlanjutan perusahaan. Modal intelektual merujuk pada modal-modal non fisik atau modal tidak berwujud yang terkait dengan pengetahuan dan pengalaman manusia serta teknologi yang digunakan oleh perusahaan (Febry., 2015). Pengetahuan yang diperlukan oleh perusahaan untuk dapat menciptakan kekayaan disebut modal intelektual. Perusahaan dapat bersaing, meningkatkan kinerja, menambah nilai, dan mencapai keunggulan (Rahmawati, 2023). Modal intelektual di Indonesia terus berkembang, terbukti dengan banyaknya perusahaan yang menggunakan strategi berbasis pengetahuan, seperti banyaknya contoh kolaborasi antara bank dan *fintech* serta munculnya bank digital (Yuliawati & Alinsari, 2022). Modal intelektual diyakini dapat berperan penting dalam peningkatan nilai perusahaan. Modal intelektual diukur dengan menggunakan *Value Added Intellectual Coefficient* (VAIC). Terdapat hubungan antara nilai pasar perusahaan dengan nilai VAIC rata-rata. Menurut (Yuliandhari & Nurramadhani, 2024) hal ini menunjukkan bahwa tingkat VAIC perusahaan terkait dengan tingkat efisiensi dalam menggunakan sumber daya yang tersedia, untuk menghasilkan nilai yang lebih besar.

Menurut penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nurharyati et al., (2023) menyatakan bahwa modal intelektual berpengaruh signifikan terhadap nilai

perusahaan. Hasil yang berbeda penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Saragih & Hasyim, 2024) dan (Rahmawati, 2023) menyatakan bahwa modal intelektual berpengaruh signifikan negatif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Sari et al., 2021) menyatakan bahwa intellectual capital tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yaitu struktur modal, dalam penetapan struktur modal perusahaan terus mempertimbangkan variabel yang mempengaruhi karena yang mempengaruhinya karena hal ini dapat membuat struktur modal menjadi optimal. Oleh karena itu perusahaan perlu mengupayakan struktur modal, agar perusahaan mendapatkan struktur modal yang optimal. Pada perusahaan struktur modal merupakan suatu hal yang penting karena baik buruknya suatu modal akan mempunyai efek langsung terhadap posisi finansial perusahaan, terutama adanya besar kecilnya utang yang dapat memberikan beban kepada perusahaan. Menurut (Indarti et al., 2021) menyatakan bahwa struktur modal dapat digunakan untuk mengetahui seberapa besar aktiva perusahaan yang dibiayai oleh hutang. Struktur modal didasarkan pada jumlah total hutang atau ekuitas yang dipakai oleh perusahaan untuk pengadaan aset dan mendanai kebutuhan bisnis. Dalam struktur modal, modal utang merupakan alternatif yang cocok digunakan untuk membiayai pengembangan usaha. Suatu perusahaan diperbolehkan untuk mengumpulkan hutang untuk modal dan dana tersebut dipakai agar dapat membiayai untuk pengeluaran perusahaan, namun hal tersebut perlu dilakukan dengan prinsip yang sangat hati-hati. Dalam penelitiann yang dilakukan oleh (Chasanah & Adhi, 2017) teori struktur modal menjelaskan bahwa kebijakan

pendanaan (*financial policy*) perusahaan dalam menentukan struktur modal (bauran antara hutang dan ekuitas) bertujuan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan (*value of the firm*). Struktur modal dapat diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER).

Penelitian terdahulu yang dilakukan Chasanah & Adhi, (2017) dan (Pujianti et al., 2023) menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sementara penelitian yang dilakukan oleh (Sobiroh & Kadarningsih, 2023) (Indarti et al., 2021) menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penelitian sebelumnya yang memberikan berbagai hasil tentang hubungan antara *corporate social responsibility* (CSR), modal intelektual dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini adalah hasil dari pengembangan penelitian sebelumnya yang dimana terdapat persamaan dan perbedaan. Periode penelitian selama kurun waktu tahun 2021-2023. Sedangkan objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan manufaktur sektor *Property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sesuai dengan akhir dari penelitian terdahulu yang masih terdapat perbedaan, maka peneliti akan melakukan pengujian terhadap pengaruh CSR, modal intelektual dan struktur modal terhadap nilai perusahaan (Studi empiris pada perusahaan manufaktur *Property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2021-2023)

1.2 Batasan Masalah

Agar masalah yang diteliti memiliki ruang lingkup dan arah yang jelas, penelitian ini memberikan batasan masalah sebagai berikut :

- a. Penelitian ini hanya akan mencakup perusahaan-perusahaan di sektor manufaktur *Property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021-2023
- b. Penelitian ini akan membatasi analisis pada tiga variabel utama, yaitu *Corporate Social Responsibility* (CSR), model intelektual, dan struktur modal.
- c. Variabel nilai perusahaan pada penelitian ini di proksikan dengan *Price To Book Value* (PBV).
- d. Variabel CSR pada penelitian ini di proksikan dengan *Corporate Social Responsibility Index* (CSRDI)
- e. Variabel modal intelektual pada penelitian ini di proksikan dengan *Value Added Intellectual Coefficient* (VAIC)
- f. Variabel struktur modal pada penelitian ini di proksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER)

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang ada, maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut :

- a. Apakah *Corporate Social Responsibility* (CSR) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor *Property* dan *real estate* yang tercatat di BEI tahun 2021-2023?
- b. Apakah modal intelektual berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor *Property* dan *real estate* yang tercatat pada BEI tahun 2021-2023?

- c. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor *Property* dan *real estate* yang tercatat pada BEI tahun 2021-2023?

1.4 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan persoalan diatas, maka tujuan penelitian yang diharapkan dari penelitian ini sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor *Property* dan *real estate* yang tercatat di BEI tahun 2021-2023.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh modal intelektual berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor *Property* dan *real estate* yang tercatat di BEI tahun 2021-2023.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur sektor *Property* dan *real estate* yang tercatat di BEI tahun 2021-2023.

1.5 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoretis

Secara teoritis manfaat penelitian ini adalah sebagai tambahan referensi dan untuk meningkatkan pengetahuan dan wawasan sebagai informasi khususnya mengenai pengaruh CSR, modal intelektual dan struktur modal terhadap nilai perusahaan.

b. Manfaat Praktis

1) Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi ataupun penilaian bagi perusahaan untuk memperhatikan faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, sehingga perusahaan mampu mempertahankan kepercayaan publik.

2) Investor

Penelitian ini dapat digunakan sebagai contoh analisis untuk melakukan penilaian determinan yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Sehingga para investor dapat memprediksi pertumbuhan perusahaan dan membuat keputusan yang tepat.

