

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang

Penduduk di Indonesia setiap tahun semakin meningkat, setiap masyarakat pasti membutuhkan tempat tinggal, untuk mengimbanginya pembangunan juga harus ditingkatkan khususnya di subsektor *property* dan *real estate*. Harga tanah dan pembangunan cenderung meningkat dengan penawaran tanah yang bersifat tetap sedangkan permintaan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk yang terus meningkat dan bertambahnya kebutuhan manusia setiap tahunnya. Terlihat dari pembangunan rumah dan apartemen yang semakin bertambah di Indonesia menyebabkan subsektor *property* dan *real estate* mengalami pertumbuhan yang mengakibatkan harga properti mengalami kenaikan. Subsektor *property* dan *real estate* adalah subsektor yang sangat menjanjikan untuk berinvestasi jangka panjang yang diyakini dapat dijadikan sebagai tolak ukur perekonomian nasional. Hal ini terbukti dari data asosiasi pengembang *Real Estate* Indonesia (REI) bahwa subsektor properti telah menyumbang sebesar 28 persen pertumbuhan ekonomi ([www.tribunnews.com](http://www.tribunnews.com), diakses pada tanggal 29 Januari 2019). Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga para pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut **Agustina dan Istanti (2019)**.

Nilai perusahaan diindikasikan dengan menggunakan *Price Book Value* (PBV). PBV yang tinggi akan membuat pasar percaya atas prospek perusahaan

kedepannya. PBV digunakan untuk menilai harga suatu saham dengan membandingkan harga saham dengan nilai buku perusahaan (*book value*). Rasio ini menunjukkan bagaimana suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan relative terhadap jumlah modal yang diinvestasikan **Harmono (2015)**.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan untuk dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum dengan meningkatnya harga saham perusahaan **Indasari (2018)**. Tingginya nilai suatu perusahaan akan membuat investor yakin terhadap keberlangsungan dan prospeknya di masa mendatang.

Nilai perusahaan merupakan penghargaan yang diperoleh oleh suatu perusahaan dari masyarakat atas kinerja dan prestasi yang diraih perusahaan dalam melayani para pemangku kepentingan. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor pada tingkat keberhasilan perusahaan agar dapat memberikan kemakmuran untuk para pemegang saham secara maksimum dengan meningkatkan harga saham perusahaan **Yadnyana (2018)**.

Nilai perusahaan adalah wujud dari rasa percaya masyarakat pada perusahaan **Lesmana (2016)**. Peningkatan nilai perusahaan akan dapat terwujud apabila ada keselarasan tujuan dan kepentingan antara manajer dengan pemilik perusahaan (prinsipal). Prinsipal menuntut manajemen untuk mengelola perusahaannya dengan baik dan mencapai target yang ditentukan agar dapat meningkatkan nilai perusahaannya.

**Menurut Rinnaya (2016)**, Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai saat ini. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, salah satu nya yaitu pengungkapan *Corporate Social Responsibility (CSR)* dan *Good Corporate Governance (GCG)*.

Ada satu kesepakatan dunia tentang Tanggung Jawab Sosial, yakni ISO 26000. ISO ini disepakati oleh lebih dari 160 negara, termasuk Indonesia. Dalam ISO ini disebutkan bahwa tanggung jawab sosial merupakan tanggung jawab organisasi atas dampak yang ditimbulkan dari keputusan dan aktivitasnya kepada masyarakat dan lingkungan hidup dan berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan. Jadi melalui CSR, perusahaan harus mengurangi dampak negatif bisnis dan meningkatkan dampak positif, jadi CSR bukan hanya sebatas donasi dan kegiatan sosial untuk komunitas di luar perusahaan. Ruang lingkup TJS menurut ISO 26000 adalah: tata kelola organisasi; Hak Azasi Manusia (HAM); praktek tenaga kerja; praktek bisnis yang adil; isu konsumen; lingkungan hidup; dan pelibatan dan pengembangan komunitas.

Saat ini pelaksanaan *Corporate Social Responsibility (CSR)* telah diatur dalam beberapa regulasi yang sifatnya mengikat agar perusahaan wajib melaksanakan tanggung jawab sosialnya. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2012 tentang Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perseroan

Terbatas, Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara, Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Pertambangan Mineral dan Batubara, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2014 tentang Panas Bumi, Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2001 Tentang Pengelolaan Bahan Berbahaya dan Beracun, dan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Penanganan Fakir Miskin.

Menurut **Tarek (2019)**, *Corporate Social Responsibility* adalah suatu komitmen bisnis yang bertindak secara etis, beroperasi secara legal dan berpartisipasi dalam peningkatan perekonomian. Pengungkapan CSR memberikan sinyal baik yang diberikan oleh manajemen kepada publik bahwa perusahaan memiliki prospek yang baik, yang akan meningkatnya nilai perusahaan **Suwisnaya dan Krisnadewi (2017)**. Program CSR digolongkan sebagai investasi jangka panjang, karena CSR adalah salah satu bagian dari strategi bisnis perusahaan, maka dari itu CSR tidak dapat dilihat dalam jangka pendek. Banyak perusahaan telah mengalokasikan sumber daya dan upaya untuk mengungkapkan informasi yang luas tentang aktivitas CSR untuk memastikan bahwa perusahaan sudah menerapkan CSR dengan baik kepada semua pemangku kepentingan perusahaan **Nekhili (2017)**.

Aktivitas bisnis perusahaan tersebut sering kali menimbulkan kerusakan lingkungan dan dampak sosial bagi masyarakat sekitar yang diakibatkan oleh aktivitas perusahaan **Hidayat (2016)**. Apabila perusahaan melakukan tanggung jawab sosial sesuai aturan yang ditetapkan, perusahaan akan dapat meminimalisir klaim dari masyarakat dan pemerintah serta meningkatkan citra dan nilai perusahaan yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan keuntungan ekonomi. Salah satu contoh kasus yang ada di Indonesia yaitu program *CSR* yang dilakukan oleh PT. *Freeport* Indonesia yang menyediakan layanan medis bagi masyarakat Papua melalui penyediaan klinik-klinik dan rumah sakit modern di Banti dan Timika.

Selain itu, perusahaan ini juga menyediakan bantuan dana pendidikan bagi pelajar Papua dan melakukan pengembangan program wirausaha seperti di Komoro dan Timika. Namun, dari sekian banyaknya program *CSR* yang telah dilakukan tersebut, PT *Freeport* masih belum mengalami nasib baik. Betapa tidak, PT. *Freeport* Indonesia yang telah beroperasi sejak tahun 1969, sampai saat ini tidak lepas dari konflik berkepanjangan dengan masyarakat lokal, baik berkaitan dengan tanah ulayat, pelanggaran adat, maupun kesenjangan sosial dan ekonomi yang terjadi. Faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan berikutnya adalah *Good Corporate Governace* yang di proksikan oleh kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional.

**Prabaningrat dan Widanaputra (2015)** mengemukakan bahwa GCG adalah sistem mekanis yang berkontribusi sebagai pengontrol sekaligus aturan

pada perusahaan guna menciptakan nilai tambah. Dengan menerapkan GCG, nilai perusahaan akan bertambah dan akan memberikan dampak yang baik bagi para investor atau pemegang saham.

*Good corporate governance (GCG)* dapat didefinisikan sebagai struktur, sistem, dan proses yang digunakan oleh organ-organ perusahaan sebagai upaya untuk memberikan nilai tambah perusahaan secara berkesinambungan dalam jangka panjang **IICG (2010)**. *Good corporate governance (GCG)* merupakan suatu aturan main, prosedur dan hubungan yang jelas antara pihak yang mengambil keputusan dengan pihak yang melakukan kontrol dan pengawasan terhadap keputusan tersebut. *Good corporate governance (GCG)* diarahkan untuk menjamin dan mengawasi berjalannya sistem *governance* dalam sebuah organisasi. *Good corporate governance (GCG)* dibagi menjadi dua kelompok. Pertama berupa *internal mechanisms* (mekanisme internal), seperti komposisi dewan direksi dan komisaris, kepemilikan manajerial, dan kompensasi eksekutif. *Good corporate governance (GCG)* yang digunakan dalam penelitian ini adalah kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial.

Kepemilikan institusional adalah suatu bentuk kepemilikan saham yang dimiliki oleh institusi atau lembaga seperti perusahaan asuransi, perusahaan investasi, bank dan institusi lain **Brahmanto (2016)**. Dengan adanya kepemilikan institusional diharapkan ketika perusahaan mengalami kesulitan keuangan, institusi dapat memberikan bantuan melalui jaringan yang lebih luas yang dimiliki oleh pihak institusi.

Menurut **Pasaribu, Topowijaya dan Sri (2016)** kepemilikan institusional merupakan persentase saham yang dimiliki oleh institusi. Kepemilikan institusional merupakan alat yang dapat digunakan untuk mengurangi konflik kepentingan. Sedangkan menurut **Yuniati (2016)** kepemilikan institusional adalah tingkat kepemilikan saham oleh institusi dalam perusahaan, diukur oleh proposi saham yang dimiliki oleh institusional pada akhir tahun yang dinyatakan dalam persentase.

Menurut **Rahmawati (2018)** kepemilikan institusional merupakan saham suatu perusahaan yang dimiliki oleh bank, asuransi, perusahaan-perusahaan investasi dan kepemilikan oleh institusi-institusi lain. Kepemilikan institusional memiliki arti penting dalam memonitor manajemen karena dengan adanya kepemilikan oleh institusional akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal. Pengawasan yang dilakukan oleh investor institusional akan menjamin kemakmuran pemegang saham. Pengaruh kepemilikan institusional sebagai agen pengawas ditekan melalui investasi mereka yang cukup besar dalam pasar modal. Tingkat kepemilikan institusional yang tinggi akan menimbulkan usaha pengawasan yang lebih besar oleh pihak investor institusional sehingga dapat menghalangi perilaku *oportunistik* manajer. Semakin besar kepemilikan institusi maka akan semakin besar kekuatan suara dan dorongan dari institusi tersebut untuk mengawasi manajemen. Akibatnya, akan memberikan dorongan yang lebih besar untuk mengoptimalkan nilai perusahaan sehingga kinerja perusahaan akan meningkat.

Kepemilikan manajerial adalah kepemilikan perusahaan manajer (direktur) atau dengan kata lain manajer berperan serta sebagai pemegang saham **Brahmanto (2016)**. Kepemilikan manajerial adalah kepemilikan saham oleh pihak manajemen perusahaan. Kepemilikan saham manajerial dapat mensejajarkan antara kepentingan pemegang saham dengan manajer, karena manajer ikut merasakan langsung manfaat dari keputusan yang diambil dan manajer yang menanggung risiko apabila ada kerugian yang timbul sebagai konsekuensi dari pengambilan keputusan yang salah.

Menurut **Pasaribu, Topowijaya dan Sri (2016)** kepemilikan manajerial adalah pemilik/ pemegang saham oleh pihak manajemen perusahaan yang secara aktif berperan dalam pengambilan keputusan perusahaan. Kepemilikan manajerial sangat bermanfaat dimana manajer ikut ambil bagian dalam kepemilikan saham perusahaan. Manajer kemudian akan berusaha lebih baik untuk meningkatkan nilai perusahaan sehingga ia pun akan menikmati sebagai keuntungan bagiannya tersebut. Semakin besar kepemilikan saham oleh manajerial, maka pihak manajerial akan bekerja lebih proaktif dalam mewujudkan kepentingan pemegang saham dan akhirnya akan meningkatkan kepercayaan, kemudian nilai perusahaan juga akan naik.

Menurut **Siregar dan Pambudi (2017)** kepemilikan manajerial adalah tingkat kepemilikan saham pihak manajemen yang secara langsung ikut aktif dalam pengambilan keputusan. Perusahaan yang memiliki persentase kepemilikan manajerial yang lebih tinggi akan cenderung menggunakan metode akuntansi yang tidak konservatif **Anggraeni (2017)**. Kepemilikan manajerial yang lebih

tinggi akan mendorong dilakukannya penggunaan hak kontrol untuk memaksimalkan kesejahteraan manajemen. Penelitian ini juga akan menghadirkan variabel kontrol yaitu ukuran perusahaan.

Ukuran perusahaan dianggap dapat memberikan pengaruh baik untuk nilai perusahaan sehingga dapat memberikan pengaruh manajer dalam mengelola modal yang telah diberikan investor dan mengambil keputusan dengan benar guna mendapatkan keuntungan laba yang lebih besar. Karena semakin besar ukuran perusahaan maka akan semakin mudah perusahaan mendapatkan dana. Dana itu akan dikelola oleh manajemen untuk meningkatkan nilai perusahaan (**Sugiarti, Surachman dan Aisyah (2015)**). Dengan melihat total penjualan, total asset, rata-rata penjualan dan rata-rata total asset kita dapat menentukan besar kecilnya suatu.

Menurut **Hartono (2015)**, pengertian ukuran perusahaan adalah: “besar kecilnya perusahaan dapat diukur dengan total aktiva / besar harta perusahaan dengan menggunakan perhitungan nilai logaritma total aktiva”. Sedangkan menurut **Ernawati (2016)** ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinyatakan dengan total aset atau total penjualan bersih. Semakin besar total aset maupun penjualannya, maka semakin besar pula ukuran suatu perusahaan. Semakin besar aset, maka semakin besar modal yang ditanam. Sementara semakin banyak penjualan, maka semakin banyak juga perputaran uang dalam perusahaan.

Beberapa penelitian tentang pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap nilai perusahaan tidak selalu mendapatkan hasil yang konsisten,

seperti penelitian yang dilakukan oleh **Nurani (2015)** menunjukkan hasil bahwa *Corporate Social Responsibility* (CSR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh **Ramona (2017)** juga menunjukkan hasil yang berbeda yaitu *Corporate Social Responsibility* (CSR) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

**Sadia dan Sujana (2017)** yang menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. **Pratiwi, Kristanti dan Mahardika (2016)** menyatakan bahwa kepemilikan institusional dapat meningkatkan nilai perusahaan. **Fatimah (2019)**, Penelitian ini membuktikan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. **Asnawi, Ibrahim dan Saputra (2019)**, menemukan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan penelitian dan uraian latar belakang yang ada diatas, serta penelitian yang sebelumnya yang beragam maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **Pengaruh *Corporate Social Responsibility* dan *Good Corporate Governance* terhadap Nilai Perusahaan dengan Ukuran Perusahaan sebagai Variabel kontrol Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2014-2018.**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Nilai perusahaan cenderung berfluktuasi karena banyak faktor yang mempengaruhi.
2. Pengetahuan mengenai *corporate social responsibility* pada perusahaan belum menyeluruh hal ini terlihat banyaknya kasus akibat kelalaian perusahaan dalam menjalankan operasinya.
3. Perusahaan melaksanakan *corporate social responsibility* bukan karena kesadaran namun lebih karena keterpaksaan karena adanya peraturan perundang-undangan.
4. Perusahaan belum menyadari manfaat dari implementasi *corporate social responsibility*.
5. Penerapan *good corporate governance* belum merata sehingga banyak bermunculan konflik kepentingan antara manajer dan pemegang saham.
6. Perusahaan belum menyadari manfaat penerapan *good corporate governance*.
7. Masih banyak perusahaan yang belum mengetahui arti pentingnya *good corporate governance* dan *corporate social responsibility* untuk peningkatan nilai perusahaan.
8. Ukuran perusahaan yang kecil membuat manajemen sulit dalam mempergunakan aset yang ada, sehingga berdampak kepada nilai perusahaan.

### 1.3 Batasan Masalah

Agar terfokusnya penelitian ini maka di batasi dengan variabel bebas, variabel terkait dan variabel kontrol. Ada banyak faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan, maka penelitian ini akan dibatasi pada *corporate social responsibility* dan *good corporate governace* sebagai variabel bebas, nilai perusahaan sebagai variabel terikat, dan ukuran perusahaan sebagai variabel kontrol dan objek yang menjadi bahan penelitian ini adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2014-2018.

### 1.4 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh *corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia ?
2. Bagaimana pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia ?
3. Bagaimana pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia ?
4. Bagaimana pengaruh *corporate social responsibility*, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia ?

5. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan sebagai variabel kontrol terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia ?

## **1.5 Tujuan Dan Mamfaat Penelitian**

### **1.5.1 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pengaruh *corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh *corporate social responsibility*, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institutional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan mampu mengontrol nilai perusahaan sebagai variabel kontrol terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

### 1.5.2 Mamfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi manfaat dari penelitian ini antara lain :

#### 1. Bagi Peneliti

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan penulis tentang *corporate social responsibility*, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai variabel kontrol.

#### 2. Bagi Perusahaan

Penelitian mengenai pengaruh *corporate social responsibility*, kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan dengan ukuran perusahaan sebagai variabel kontrol. Pada *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia pada tahun 2014-2018 diharapkan memberikan kontribusi praktis terhadap perusahaan dalam menentukan keputusan pendanaan serta memotivasi perusahaan untuk menentukan kebijakan pembelanjaan (*Financial policy*) dengan baik, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

#### 3. Bagi Pihak Lain

Melalui hasil penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi dan bahan masukan bagi penelitian sejenis untuk menyempurnakan penelitian selanjutnya.