

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Perkembangan perekonomian saat ini begitu pesat, dengan adanya situasi perekonomian global suatu perusahaan dapat melakukan kegiatan ekonomi tanpa batas negara. Kondisi ini akan menimbulkan persaingan yang ketat antar perusahaan. Persaingan bisnis di Indonesia telah menunjukkan kemajuan yaitu dengan semakin bertambahnya jumlah perusahaan dari hari ke hari. Berbagai jenis perusahaan bermunculan seperti bidang jasa, manufaktur, maupun dagang yang saling bersaing untuk dapat bertahan dan menjadi yang terbaik. Hal ini mendorong masing-masing perusahaan untuk melakukan berbagai strategi supaya terhindar dari kebangkrutan, yaitu dengan berusaha meningkatkan keunggulan yang dimiliki perusahaan sebagai salah satu upaya dalam pencapaian tujuan jangka panjang perusahaan. Tujuan utama perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga para pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut (Tendi Haruman, 2008). Bagaimana meningkatkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya.

Nilai perusahaan merupakan hal yang harus terus diperhatikan oleh perusahaan. Manajemen akan selalu berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaannya karena dengan nilai perusahaan yang semakin meningkat maka

perusahaan juga akan meningkatkan kemakmuran para pemegang sahamnya dan perusahaan akan lebih memiliki kemudahan dalam mendapatkan pendanaan. Dalam melakukan keputusan pendanaan, perusahaan perlu mempertimbangkan sumber-sumber dana ekonomis guna membelanjai kebutuhan investasi serta kegiatan usahanya. Dengan begitu maka perusahaan akan dapat terus bersaing dan dapat terus bertahan di dalam persaingan pasar global yang seiring berjalannya waktu, persaingan dirasa semakin ketat (Harning Priyastuty, 2015). Nilai perusahaan adalah nilai pasar dari hutang dan ekuitas. Nilai perusahaan dalam penelitian ini didefinisikan sebagai nilai pasar. Nilai pasar merupakan persepsi pasar yang berasal dari investor, kreditur dan stakeholder lain terhadap kondisi perusahaan yang tercermin pada nilai pasar saham perusahaan yang bisa menjadi ukuran nilai perusahaan.

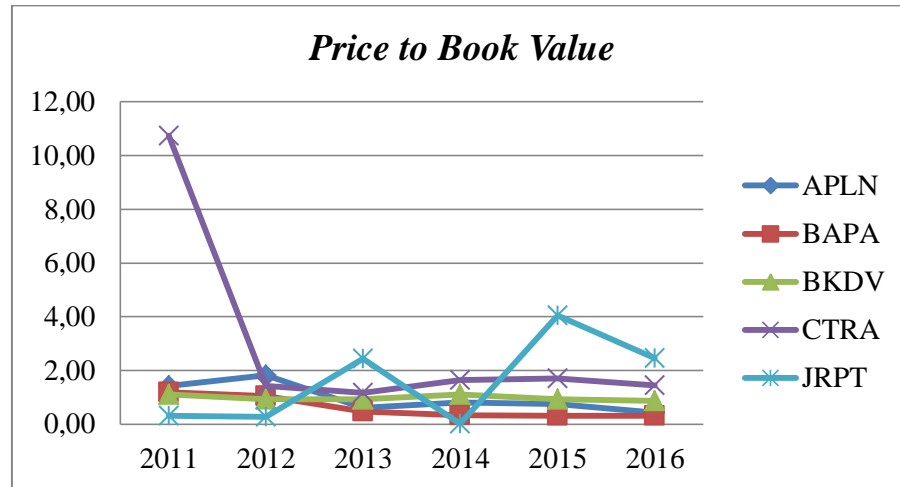
Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kinerja perusahaan yang dapat mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang. Dengan demikian, penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan. Dengan baiknya nilai perusahaan maka perusahaan akan dipandang baik oleh para calon investor (Sri Hermuningsih, 2012).

Harga saham digunakan sebagai proksi nilai perusahaan karena harga saham merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila investor ingin memiliki suatu bukti kepemilikan atas suatu perusahaan. Semakin tinggi nilai

perusahaan menggambarkan semakin sejahtera pemiliknya. Optimalisasi nilai perusahaan yang merupakan tujuan perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, di mana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan (Fama dan French dalam Hasnawati, 2005). Dengan demikian memaksimalkan kemakmuran pemilik usaha dilakukan dengan memaksimalkan nilai perusahaan.

Nilai perusahaan diukur dengan *Price Book Value* (PBV), Rasio ini merupakan rasio antara harga saham terhadap nilai bukunya. Perusahaan yang berjalan dengan baik umumnya mempunyai rasio PBV di atas satu, yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya (Wardjono, 2010:86). Semakin tinggi PBV berarti pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut. Pada perusahaan manufaktur masi ada beberapa perusahaan yang memiliki rasio PBV dibawah satu, inilah yang menarik untuk diteliti faktor apa yang dapat meningkatkan dan menurunkan nilai perusahaan. Keberhasilan dan kesuksesan suatu perusahaan sangat ditentukan oleh kualitas dari keputusan-keputusan keuangan yang diambil oleh manajer keuangan perusahaan. Keputusan-keputusan keuangan oleh manajer keuangan dimaksudkan untuk mencapai tujuan perusahaan. (Keown et.al, 2010:35).

Berikut diperlihatkan data *Price to Book Value* pada perusahaan sub sektor *Property Real And Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2015 dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber : Bursa Efek Indonesia, 2017 dan data diolah

Gambar 1.1

Perkembangan *Price to Book Value* (PBV) pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2011-2016

Berdasarkan gambar 1.1 perkembangan *Price to Book Value* (PBV) perusahaan *Property Real Estate* bersifat fluktuatif. Pada perusahaan Agung Podomoro Land, Tbk (APLN) pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2012 mengalami kenaikan, pada tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami penurunan yang signifikan, pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami kenaikan, pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2015 mengalami penurunan. Pada perusahaan Bekasi Asri Pemula, Tbk (BAPA) pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2016 mengalami penurunan yang signifikan.

Pada perusahaan Bukti Darmo Property, Tbk (BKDV) pada tahun 2011 sampai dengan 2013 mengalami penurunan, pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2014 mengalami kenaikan, pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2016 mengalami penurunan. Pada perusahaan Ciputra Development, Tbk (CTRA) pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 mengalami penurunan yang signifikan, pada tahun 2013

sampai dengan tahun 2015 mengalami kenaikan. Pada tahun 2015 sampai dengan 2016 mengalami penurunan. Pada perusahaan Jaya Real Property, Tbk (JRPT) pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2012 mengalami penurunan, pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2013 mengalami kenaikan, pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2014 mengalami penurunan yang signifikan, pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2016 mengalami kenaikan yang signifikan.

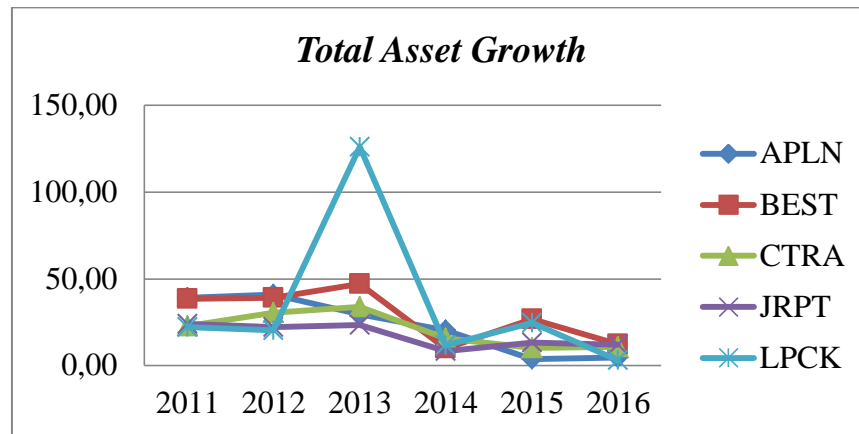
Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh keputusan investasi, keputusan pendanaan, ukuran perusahaan dan *Corporate Social Responsibility*. Faktor pertama yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan investasi. Pujiati dan Widanar (2009) menyatakan bahwa keputusan investasi menyangkut tindakan mengeluarkan dana saat sekarang sehingga diharapkan mendapatkan arus kas di masa yang akan datang dengan jumlah yang lebih besar dari dana yang dikeluarkan pada saat sekarang sehingga harapan perusahaan untuk selalu berkembang akan semakin terencana.

Investasi adalah mengorbankan aset yang di miliki sekarang untuk mendapatkan aset pada masa yang akan datang dengan jumlah yang lebih besar. Keputusan investasi sering dianggap sebagai keputusan terpenting dalam pengambilan keputusan manajer keuangan perusahaan untuk mencapai tujuan perusahaan, yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. setiap keputusan investasi yang dibuat oleh manajer keuangan akan berdampak terhadap harga saham perusahaan tersebut. Nilai TAG yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan

sedang dalam masa pertumbuhan dalam siklus hidup perusahaan. Pertumbuhan aset yang tinggi bisa disebabkan oleh pertumbuhan laba yang tinggi pada tahun ke tahun sebelumnya, sehingga dengan demikian nilai aset setiap tahun akan meningkat. Perusahaan yang memiliki nilai pertumbuhan aset yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan memiliki proyeksi laba yang bagus dalam kurun waktu ke depan.

Hal ini yang dipandang investor sebagai peluang yang bagus untuk berinvestasi pada perusahaan yang memiliki nilai TAG tinggi, karena nilai TAG yang tinggi akan memberikan harapan keuntungan yang besar di masa yang akan datang. Prasetyo (2011) menyatakan jika perusahaan mampu menciptakan keputusan investasi yang tepat maka aset perusahaan akan menghasilkan kinerja yang optimal sehingga memberikan sinyal positif bagi investor yang nantinya akan meningkatkan harga saham dan menaikkan nilai perusahaan

Berikut diperlihatkan data keputusan investasi pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2016 dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber : Bursa Efek Indonesia, 2017 dan data diolah

Gambar 1.2

Perkembangan *Total Asset Growth* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2011-2016

Berdasarkan gambar 1.2 perkembangan *Total assets growth* perusahaan Property Real Estate bersifat fluktuatif. Pada perusahaan Agung Podomoro Land, Tbk (APLN) pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2012 mengalami kenaikan, pada tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami penurunan yang signifikan, pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami kenaikan, pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2015 mengalami penurunan. Pada tahun 2015 sampai dengan 2016 mengalami kenaikan yang signifikan.

Pada perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk (BEST) pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 mengalami kenaikan yang signifikan, pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami penurunan, pada tahun 2014 sampai dengan 2015 mengalami kenaikan. Pada tahun 2015 sampai dengan 2016 mengalami penurunan. Pada perusahaan Ciputra Development, Tbk (CTRA) pada tahun 2011 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan yang signifikan, pada tahun 2013 sampai dengan 2014

mengalami penurunan, pada tahun 2014 sampai dengan 2015 mengalami penurunan. Pada tahun 2015 sampai dengan 2016 mengalami kenaikan yang signifikan.

Pada perusahaan Jaya Real Property, Tbk (JRPT) pada tahun 2011 sampai dengan 2012 mengalami penurunan, pada tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan, pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami penurunan, pada tahun 2014 sampai dengan 2016 mengalami penurunan yang signifikan. Pada perusahaan Lippo Karawaci, Tbk (LPCK) pada tahun 2011 sampai dengan 2012 mengalami penurunan, pada tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan, pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami penurunan, pada tahun 2014 sampai dengan 2016 mengalami kenaikan. Pada tahun 2015 sampai dengan 2016 mengalami kenaikan yang signifikan.

Menurut Rury Setiani (2013) keputusan investasi berpengaruh tidak signifikan dan negatif terhadap nilai perusahaan. Menurut Oktavina Tiara Sari (2013) keputusan investasi yang diukur dengan price earning ratio berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan price book value. Keputusan selanjutnya yang harus dibuat oleh manajer keuangan yaitu mengenai keputusan tentang bentuk dan komposisi pendanaan yang akan dipergunakan oleh perusahaan atau dapat kita sebut keputusan pendanaan. Manajer keuangan harus memutuskan apakah dana yang akan perusahaan gunakan berasal dari sumber internal perusahaan atau sumber eksternal, besarnya hutang dan modal sendiri, dan bagaimana tipe hutang

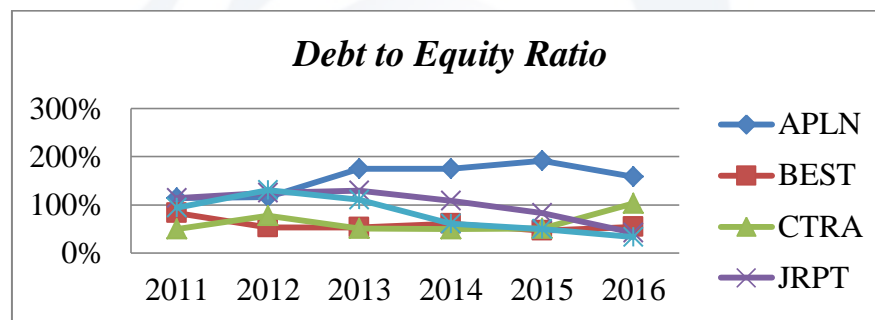
dan modal yang akan digunakan, mengingat struktur pembiayaan akan menentukan *cost of capital* yang akan menjadi dasar penentuan *required*

Keputusan pendanaan merupakan keputusan mengenai sumber dana yang akan digunakan oleh perusahaan. Sumber dana terbagi dua yaitu sumber dana internal dan sumber dana eksternal. Sumber dana eksternal yang digunakan oleh perusahaan adalah hutang dan modal sendiri. Untuk menentukan komposisi pendanaan yang optimal yang nantinya dapat mempengaruhi nilai perusahaan seorang manajer haruslah mampu untuk mempertimbangkan komposisi antara penggunaan hutang dengan modal sendiri. Keputusan pendanaan juga merupakan bagian penting dalam penentuan nilai perusahaan, sehingga *closing price* dianggap mampu mencerminkan nilai perusahaan dalam hal keputusan keuangan perusahaan.

Sudana (2011:6) menyatakan bahwa, “keputusan pendanaan berkaitan dengan proses pemilihan sumber dana yang dipakai untuk membelanjai investasi yang direncanakan dengan berbagai alternatif sumber dana yang tersedia, sehingga diperoleh suatu kombinasi pembelanjaan yang paling efektif”. Alternatif pendanaan yang dilakukan oleh perusahaan dapat berasal dari beberapa sumber, seperti yang dijelaskan oleh Keown et al. (2011:39) “pembiayaan datang dari dua sumber utama hutang (kewajiban-kewajiban) dan ekuitas. Hutang adalah uang yang telah dipinjam dan harus dibayar kembali pada tanggal yang telah ditentukan. Ekuitas, disisi lain, menunjukkan investasi pemegang saham dalam perusahaan”. Hal ini yang menjadi bahan pertimbangan nilai perusahaan, karena dengan keputusan pendanaan yang baik

dan benar, maka akan menghasilkan nilai perusahaan yang baik. Bagi perusahaan yang telah mempunyai saham (*go public*), nilai perusahaan dapat dinilai dari nilai sahamnya.

Sehingga berikut diperlihatkan data keputusan pendanaan pada perusahaan sub sektor *Property Real And Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2016 dapat dilihat pada gambar berikut :



Sumber : Bursa Efek Indonesia, 2017 dan data diolah

Gambar 1.3

Perkembangan *Debt To Equity Ratio* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2011-2016

Berdasarkan gambar 1.3 perkembangan *Debt to Equity Ratio* perusahaan *Property Real Estate* bersifat fluktuatif. Pada perusahaan Agung Podomoro Land, Tbk (APLN) pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2012 mengalami kenaikan, pada tahun 2012 sampai dengan 2014 mengalami kenaikan. Pada tahun 2014 sampai dengan 2015 mengalami kenaikan. Pada tahun 2016 mengalami penurunan. Pada perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk (BEST) pada tahun 2011 sampai dengan 2012 mengalami penurunan, pada tahun 2012 sampai dengan 2013

mengalami penurunan, pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami penurunan, pada tahun 2014 sampai dengan 2016 mengalami kenaikan. Pada perusahaan Ciputra Development, Tbk (CTRA) pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2012 mengalami kenaikan, pada tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami penurunan, pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami penurunan, pada tahun 2014 sampai dengan 2016 mengalami kenaikan. Pada perusahaan Jaya Real Property, Tbk (JRPT) pada tahun 2011 sampai dengan 2012 mengalami kenaikan, pada tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan, pada tahun 2013 sampai dengan 2016 mengalami kenaikan yang signifikan. Pada perusahaan Lippo Karawaci, Tbk (LPCK) pada tahun 2011 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan, pada tahun 2013 sampai dengan 2016 mengalami penurunan yang signifikan.

Menurut Rury Setiani (2013) Keputusan pendanaan berpengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan. Menurut Oktavina Tiara Sari (2011) keputusan pendanaan yang diukur dengan *debt to equity ratio* berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan price book value Terdapat banyak faktor-faktor yang dapat menentukan nilai perusahaan. Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Karena semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Ukuran perusahaan adalah salah satu variabel yang dipertimbangkan dalam menentukan nilai suatu perusahaan.

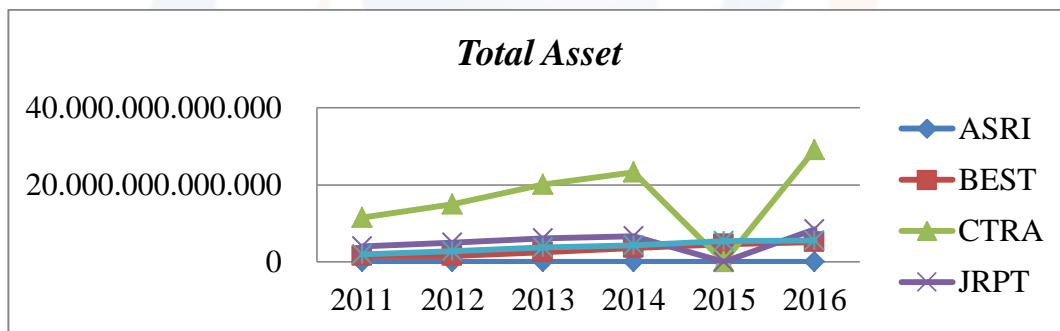
Ukuran perusahaan dianggap mampu mempengaruhi nilai perusahaan. Karena semakin besar ukuran perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Ukuran perusahaan merupakan hal yang penting dalam proses pelaporan keuangan. Dimana konsep kegunaan keputusan dalam laporan keuangan memberikan nilai dan manfaat bagi pengguna dalam pengambilan keputusan (Adhikara, 2014).

Ukuran perusahaan yang semakin tinggi akan berkaitan erat dengan keputusan pendanaan yang akan diterapkan oleh perusahaan guna mengoptimalkan nilai perusahaan. Riyanto (2011:299) berpendapat bahwa perusahaan yang besar dengan sebaran saham perusahaan yang besar pula akan memiliki dampak yang kecil terhadap hilangnya kontrol dari pihak dominan terhadap perusahaan, jadi perusahaan yang berukuran besar cenderung lebih berani untuk mengeluarkan saham baru guna memenuhi kebutuhan perusahaan ketimbang perusahaan kecil. Umumnya perusahaan yang berukuran besar cenderung lebih mudah untuk mendapat kepercayaan dari pihak kreditur untuk mendapatkan sumber pendanaan sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan (Pramana dan Mustanda, 2016).

Ukuran perusahaan merupakan cerminan total dari aset yang dimiliki suatu perusahaan. Perusahaan berskala kecil dan perusahaan berskala besar. (gill dan obradovich,2012). Ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan, dimana perusahaan yang memiliki ukuran yang besar menunjukkan

perusahaan mengalami perkembangan, selain itu ukuran perusahaan yang besar menunjukkan kondisi yang stabil terutama di dalam return pengembalian saham untuk investor lebih tinggi. Hal ini akan direspon positif oleh investor dan membuat harga saham perusahaan meningkat sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan (Sujoko dan Soebiantoro, 2007).

Berikut diperlihatkan data ukuran perusahaan pada perusahaan sub sektor *Property Real and Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2011-2016 dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber : Bursa Efek Indonesia, 2017 dan data diolah

Gambar 1.3
Perkembangan *Total Asset* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2011-2016

Berdasarkan gambar 1.3 perkembangan *Total Asset* perusahaan Property and Real Estate bersifat fluktuatif. Pada perusahaan Alam Sutera Realty Tbk, (ASRI) pada tahun 2011 sampai dengan 2012 mengalami kenaikan. Pada tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan. Pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami

kenaikan. Pada tahun 2014 sampai dengan 2016 mengalami kenaikan. Pada perusahaan Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk (BEST) pada tahun 2011 sampai dengan 2012 mengalami penurunan. Pada tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan. Pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami kenaikan. Pada tahun 2014 sampai dengan 2015 mengalami kenaikan. Pada perusahaan Ciputra Development, Tbk (CTRA) pada tahun 2011 sampai dengan 2012 mengalami kenaikan. Pada tahun 2012 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan. Pada tahun 2013 sampai dengan 2014 kenaikan. Pada tahun 2014 sampai dengan 2015 mengalami kenaikan. Pada perusahaan Jaya Real Property, Tbk (JRPT) pada tahun 2011 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan. Pada tahun 2013 sampai dengan 2015 mengalami kenaikan. pada perusahaan Lippo Karawaci, Tbk (LPCK) pada tahun 2011 sampai dengan 2013 mengalami kenaikan. pada tahun 2013 sampai dengan 2014 mengalami kenaikan. pada tahun 2014 sampai dengan 2015 mengalami kenaikan.

Menurut Ni Putu Yuni Pratiwi, Fridayana Yudiaatmaja, Wayan Suwendra (2011) ada pengaruh positif dan signifikan dari Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Hasil penelitian ini bertentangan dengan Muhammad Reza Allazy (2013) ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *Corporate Social Responsibility*. *Corporate Social Responsibility* adalah gagasan yang membuat perusahaan tidak hanya bertanggung jawab dalam hal keuangannya saja, tetapi juga terhadap masalah sosial dan lingkungan sekitar perusahaan agar perusahaan dapat

tumbuh secara berkelanjutan, seperti pendapat Sari (2012) yang menyatakan bahwa tanggung jawab *Corporate Social Responsibility* perusahaan lebih luas lagi, sampai pada masyarakat. Perkembangan terkait semakin banyaknya masalah lingkungan yang terjadi akibat aktivitas operasional perusahaan.

Peneliti Cheng dan Yulius (2011), aktivitas *Corporate Social Responsibility* dapat memberikan banyak manfaat, seperti: dapat meningkatkan citra dan daya tarik perusahaan di mata investor serta analisis keuangan penjualan, dapat menunjukkan brand positioning, dan dapat meningkatkan penjualan dan market share. *Corporate Social Responsibility* adalah gagasan yang membuat perusahaan tidak hanya bertanggungjawab dalam hal keuangannya saja, tetapi juga terhadap masalah sosial dan lingkungan sekitar perusahaan agar perusahaan dapat tumbuh secara berkelanjutan, seperti pendapat Sari (2012) yang menyatakan bahwa tanggung jawab perusahaan lebih luas lagi, sampai pada masyarakat.

Menurut Darwin (2004) dalam Rakhiemah dan Agustia (2009), perusahaan dapat memperoleh banyak manfaat dari praktik dan pengungkapan *Corporate Social Responsibility* apabila dipraktikkan dengan sungguh-sungguh, diantaranya : dapat memperbaiki komunikasi dengan stakeholders, meluruskan visi, misi, dan prinsip perusahaan terkait dengan praktik dan aktivitas bisnis internal perusahaan, mendorong perbaikan perusahaan secara berkesinambungan sebagai wujud manajemen risiko dan untuk melindungi reputasi, serta untuk meraih *Competitive Advantage* dalam hal modal, tenaga kerja, supplier, dan pangsa pasar.

Perkembangan *Corporate Social Responsibility* terkait semakin banyaknya masalah lingkungan yang terjadi akibat aktivitas operasional perusahaan. Teori sinyal membahas mengenai dorongan perusahaan untuk mengungkapkan informasi kepada pihak eksternal karena terjadi asimetri informasi antara manajemen dengan pihak eksternal. Oleh sebab itu, semua informasi perusahaan, baik itu informasi keuangan maupun non keuangan harus diungkapkan oleh perusahaan. Salah satu informasi tersebut adalah tentang aktivitas *Corporate Social Responsibility* yang dilakukan perusahaan, yang diungkapkan dalam laporan tahunan perusahaan. Perusahaan mengungkapkan *Corporate Social Responsibility* dengan harapan dapat meningkatkan nilai perusahaan (Rustiarini, 2010).

Pengungkapan *Corporate Social Responsibility* sebuah perusahaan belum tentu dapat meningkatkan nilai perusahaannya dan perusahaan yang tidak mengungkapkan *Corporate Social Responsibility* belum tentu memiliki nilai perusahaan yang rendah. Sering kali terjadi apa yang dijalankan didalam *Corporate Social Responsibility* sebuah perusahaan tidak sesuai dengan apa yang diinginkan masyarakat sekitar, sehingga yang dilakukan perusahaan belum mendapat respon yang baik dari masyarakat sekitar.

Fenomena pelaksanaan *Corporate Social Responsibility* oleh perusahaan-perusahaan di Indonesia masih sangat kurang seperti dikutip dalam artikel Kompasiana.com (2015) berikut :

Menjawab konteks sosial yang berkembang di masyarakat adalah *Corporate Social Responsibility* sektor *Property*. Ciputra, salah satu konglomerasi yang bergerak di sektor *property*, bahkan memprediksi Indonesia menjadi salah satu tujuan investasi sektor *Property* terbesar di dunia. Seiring dengan pesatnya investasi, salah satu kontributor terhadap berkurangnya fungsi resapan air di Jakarta adalah pembangunan mal baru tanpa berwawasan lingkungan. Tumbuhnya sektor *Property Real And Estate* ini tidak didukung dengan kebijakan *Corporate Social Responsibility* yang berfungsi memulihkan daya dukung lingkungan. Misalnya, salah satu pusat pemberlanaan terbesar di Jakarta tidak mengalokasikan *Corporate Social Responsibility* untuk pembuatan sumur resapan dan mengembangkan daerah resapan air di Jakarta. Mal justru memberikan *corporate social responsibility* berupa donasi buku anak. Persoalan berkurangnya serapan air di pusat kota, yang kemudian ikut menyebabkan banjir, justru tidak dilihat penting oleh investor dan pengelola mal. Pemangku kepentingan hendaknya dapat bekerjasama secara lebih baik dan terencana untuk menanggapi kebijakan dan program *Corporate Social Responsibility* yang tepat dan jelas.

Semakin banyaknya aktivitas *Corporate Social Responsibility* yang diungkapkan oleh perusahaan, maka nilai perusahaan akan semakin meningkat karena pasar akan memberikan apresiasi positif kepada perusahaan yang melakukan *Corporate Social Responsibility* yang ditunjukkan dengan peningkatan harga saham perusahaan. Investor mengapresiasi praktik *Corporate Social Responsibility* dan

melihat aktivitas *Corporate Social Responsibility* sebagai pedoman untuk menilai potensi keberlanjutan suatu perusahaan. Oleh sebab itu, dalam mengambil keputusan investasi, banyak investor yang cukup memperhatikan *Corporate Social Responsibility* yang diungkapkan oleh perusahaan (Ghoul et al., 2011).

Menurut Arik Novia Handriyanti (2013) *Corporate Social Responsibility* mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Wahyu Ardimas Wardoyo (2014) yang menyatakan bahwa *Corporate Social Responsibility* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Meskipun telah banyak dilakukan penelitian tentang nilai perusahaan pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, namun masih banyak perbedaan hasil. Hasil penelitian tersebut beragam, mungkin dikarenakan perbedaan sifat *variable independent* dan *variable dependen* yang diteliti, perbedaan periode pengamatan atau perbedaan dalam metodologi statistik yang digunakan.

Objek penelitian ini dilakukan pada perusahaan bidang *Property and Real Estate* di Bursa Efek Indonesia dengan alasan perkembangan perekonomian Indonesia saat ini sudah menuju ke arah peningkatan. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dengan kemajuan dan perkembangan bisnis *real estate* yang menjadi daya tarik bagi para investor untuk berinvestasi pada perusahaan sector *property and real estate*. Investor mengerti bahwa sector *property and real estate* mempunyai prospek yang baik kedepannya. Infrastruktur yang vital dapat menunjang perkembangan perekonomian

Indonesia. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari kualitasnya infrastruktur adalah usaha di bidang *Property and Real Estate* terutama pada perumahan mewah atau *Real Estate*, infrastruktur yang baik akan merangsang investor untuk berinvestasi di bidang ini, karena dengan infrastruktur yang baik diharapkan mampu menjadikan real estate bisa di terima oleh masyarakat, sehingga baik itu pengembang, investor, maupun masyarakat dapat merasakan manfaat dari infrastruktur yang berkualitas. (Wibowo & Pujiati, 2011)

Motivasi dalam penelitian ini diantaranya: pertama, pada penelitian sebelumnya masih terjadi research gap yang menunjukkan adanya keanekaragaman dari hasil penelitian tentang beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan dari setiap industri yang diteliti. Kedua, grafik perkembangan *Price Book Value* menunjukkan fluktuasi dan peningkatan *Price Book Value* yang tinggi.

Dari uraian di atas, penelitian ingin mengetahui pengaruh faktor-faktor tersebut dengan mengajukan judul **“Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Ukuran Perusahaan, Dan *Corporate Social Responsibility* Terhadap Nilai Perusahaan. Pada Perusahaan Sub Sektor *Property and Real Estate* yang Terdaftar di BEI periode 2011-2016”**.

1.2. Identifikasi Dan Pembatasan Masalah

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Adanya pergerakan *Price Book Value (PBV)* perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* yang masih fluktuatif yang menyebabkan kebimbangan investor dalam berinvestasi.
2. Adanya fluktuasi keputusan investasi diukur dengan total asset growth (TAG) pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate*.
3. Adanya fluktuasi keputusan pendanaan diukur dengan debt to equity ratio (DER) pada perusahaan sub sektor *Property And Real Estate*.
4. Adanya fluktuasi ukuran perusahaan diukur dengan total aset pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate*.
5. Adanya fluktuasi *Corporate Social Responsibility* di ukur dengan menggunakan daftar pengungkapan tanggung jawab sosial, yaitu dengan memberi skor “0” untuk setiap item yang tidak diungkapkan dalam laporan tahunan perusahaan dan memberi skor “1” untuk setiap item yang diungkapkan pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate*.

1.2.2. Pembatasan Masalah

Atas dasar uraian dalam latar belakang, permasalahan yang akan dirumuskan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) .
2. Perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* yang diteliti periode tahun 2011 sampai dengan 2016.
3. Variabel independen dalam penelitian ini dibatasi pada keputusan investasi yang diukur dengan *Total Aset Growth*, keputusan pendanaan yang diukur dengan *Debt To Equity Ratio* (DER), ukuran perusahaan yang diukur dengan *Total Aset* dan *Corporate Social Responsibility* yang diukur dengan daftar pengungkapan tanggung jawab sosial, yaitu dengan memberi skor “0” untuk setiap item yang tidak diungkapkan dalam laporan tahunan perusahaan dan memberi skor “1” untuk setiap item yang diungkapkan pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate*.
4. Variable dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan diukur dengan *Price To Book Value*.

1.3 Perumusan Masalah

1. .Apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan, ukuran perusahaan, *Corporate Social Responsibility* berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sub Sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016?
2. Apakah keputusan investasi berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub Sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016?

3. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub Sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016?
5. Apakah *Corporate Social Responsibility* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub Sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, di dapatkan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, ukuran perusahaan dan *Corporate Social Responsibility* terhadap nilai perusahaan secara simultan pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016.
2. Untuk menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016.
3. Untuk menganalisis pengaruh keputusan pendanaan perusahaan terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016.

4. Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016.
5. Untuk menganalisis pengaruh *Corporate Social Responsibility* terhadap nilai perusahaan secara parsial pada perusahaan sub sektor *Property and Real Estate* tahun 2011-2016.

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain sebagai berikut:

- a. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan sumber informasi yang dapat dipergunakan untuk mendukung penelitian-penelitian selanjutnya mengenai nilai perusahaan.

- b. Bagi investor

Memberikan informasi bagi investor mengenai aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai perusahaan sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan sebelum melakukan investasi.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor

- c. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi pemilik perusahaan tentang perkembangan perusahaannya.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor dalam pengambilan keputusan. Sebelum investor melakukan pengambilan keputusan, diharapkan melihat keputusan investasi, keputusan pendanaan, ukuran perusahaan dan *Corporate Social Responsibility*.

