

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam dunia bisnis modern yang penuh tantangan akibat globalisasi, ketidakpastian ekonomi, dan tekanan terhadap keberlanjutan, perusahaan dituntut untuk mengoptimalkan nilai perusahaan tidak hanya melalui kinerja finansial, tetapi juga melalui strategi manajerial yang mencerminkan tanggung jawab sosial dan struktur pendanaan yang efisien.¹ Untuk itu, dalam berdirinya sebuah perusahaan tentunya memiliki tujuan-tujuan yang jelas ingin dicapai oleh perusahaan tersebut. Tujuannya yaitu untuk menghasilkan laba yang maksimal dan meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham dengan meningkatkan nilai perusahaan. Oleh karena itu, nilai perusahaan dianggap sangat penting sebagai indikator terhadap tingginya kemakmuran pemegang saham.² Nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan dan penawaran pasar harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan.³ Nilai perusahaan dapat dilihat

¹ Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019). *"Fundamentals of Financial Management"* (15th ed.). Cengage Learning.hal.6-7

² Reni Dahar Dkk,"*Pengaruh Struktur Modal,Ukuran Perusahaan dan Return On Equity Terhadap Nilai Perusahaan Property dan real Estate yang Terdaftar di BEI*", Jurnal Ekonomi & Bisnis Dharma Andalas, vol. 21, no. 1(2019), hal. 1

³ Indah Ayu Johanda Putri Dkk, "*Faktor Penentu Nilai Perusahaan* ", (Cetakan,PT.Literasi Nusantara Abadi Grup,2023), hal.25

dari perkembangan harga saham perusahaan di pasar saham. Harga saham yang tinggi berdampak positif terhadap nilai perusahaan.

Menurut para ahli, bagi perusahaan yang belum *go public*, nilai perusahaan ditentukan oleh sejumlah biaya yang bersedia dikeluarkan oleh calon pembeli jika perusahaan itu akan dijual. Sementara itu, bagi perusahaan yang sudah *go public* nilai perusahaan dapat diukur dari besar nilai saham yang diperdagangkan di pasar modal. Nilai perusahaan dapat diartikan sebagai harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual. Dengan tercapainya kesejahteraan pemegang saham, hal ini mencerminkan tingginya nilai perusahaan. Nilai perusahaan juga terwujud dalam harga saham yang terlihat di pasar modal. Semakin tinggi harga saham, semakin baik nilai perusahaan tersebut. Untuk menilai sejauh mana nilai suatu perusahaan, kita dapat menggunakan berbagai metode, salah satunya adalah rasio *price to book value*. Menurut beberapa para ahli bahwa *price to book value* (PBV) merupakan rasio keuangan yang membandingkan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham, apabila nilai PBV yang semakin tinggi maka semakin besar pula tingkat kemakmuran dari pemegang saham, sehingga perusahaan dikatakan telah mencapai salah satu tujuannya.⁴

⁴ Gusti Ayu Diah Novita Yanti Dkk, “Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal dan Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan Makanan dan Minuman”, E-Jurnal Manajemen, Vol.8, no. 4, (2019), hal.2298-2299

Menurut dari buku harmono beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan diantaranya yaitu struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan, dan profitabilitas.⁵ Selain itu ada juga faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan dari buku abriyani puspaningsih yaitu corporate social responsibility (CSR). Sebuah kombinasi yang optimal dari faktor-faktor tersebut akan memaksimalkan nilai perusahaan, yang pada gilirannya akan meningkatkan kemakmuran dan kekayaan pemegang saham.

Pada penelitian ini peneliti hanya menggunakan ukuran perusahaan, *coporate social responsibility* dan struktur modal sebagai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Ukuran perusahaan sebagai faktor yang pertama yaitu suatu indikator yang menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat memengaruhi kemampuan perusahaan dalam menjalankan aktivitas operasionalnya, mengelola risiko, serta mengakses sumber daya ekonomi seperti pembiayaan.⁶ Ukuran perusahaan biasanya dihitung dengan logaritma natural dari total aset. Semakin besar suatu perusahaan, makin banyak investor yang tertarik untuk memperhatikannya, sehingga hal ini dapat meningkatkan valuasi perusahaan di mata para investor. Hal ini terjadi karena perusahaan besar umumnya memiliki

⁵ Harmono. *Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard*. Edisi Revisi. Jakarta: Bumi Aksara, 2017. Hal : 155

⁶ Agus Sartono, *Manajemen Keuangan: Teori dan Aplikasi* (Yogyakarta: BPFE, 2016), hlm. 113.

keadaan yang lebih terjamin dan stabil.⁷ Semakin besar ukuran atau skala perusahaan, semakin besar pula pengaruhnya terhadap nilai perusahaan.⁸ Berdasarkan studi yang dilakukan oleh Agung Hermansyah dkk, ukuran perusahaan memiliki dampak positif terhadap nilai perusahaan. Perusahaan yang lebih besar akan memiliki operasi yang lebih rumit, yang menyebabkan peningkatan keuntungan. Ketika keuntungan meningkat, kepercayaan investor terhadap perusahaan juga meningkat, sehingga harga saham perusahaan akan meningkat, yang berarti nilai perusahaan akan semakin bertambah.⁹



Faktor selanjutnya yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan yaitu *corporate social responsibility* (CSR). *Corporate Social Responsibility* atau tanggung jawab sosial merupakan komitmen perusahaan untuk ikut berperan dalam pembangunan ekonomi yang berkelanjutan, dengan tetap memperhatikan tanggung jawab sosial. Artinya, perusahaan tidak hanya fokus pada keuntungan, tetapi juga peduli terhadap kesejahteraan masyarakat dan kelestarian lingkungan. Penerapan tanggung jawab sosial (CSR) perusahaan yang efektif dan sejalan dengan peraturan yang berlaku

⁷ Indah Ayu Johanda Putri Dkk, “ *Faktor Penentu Nilai Perusahaan* “, (Cetakan, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2023), hal. 35

⁸ Nyoman Agus Suwardika Dkk, “ *Pengaruh leverage, Ukuran perusahaan, Pertumbuhan perusahaan, dan Profitabilitas secara Parsial terhadap Nilai Perusahaan Properti yang terdaftar di BEI*”, E-Jurnal Manajemen Unud, Vol. 6, No. 3, (2017): 1248-1277

⁹ Nurmansyah, A, dkk. “ *Pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan melalui corporate governance pada industri perbankan di Indonesia*”, Jurnal Arimbi (Applied research in management and business) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Nasional Karangturi, volume 3 no. (2023)

akan menghasilkan respons positif dari investor terhadap kemampuan perusahaan dalam mengoptimalkan nilai serta dampak sosial dan lingkungan yang dihasilkan. Menurut penelitian dari Ika Neni Kristanti menunjukkan bahwa tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Teori stakeholder menyatakan bahwa sebuah perusahaan tidak hanya bertujuan untuk kepentingan internal tetapi juga harus memberikan nilai tambah bagi para pemangku kepentingannya. Keterkaitan antara CSR, kinerja perusahaan, dan nilai perusahaan tidak lepas dari dukungan para pemangku kepentingan. Penelitian ini menggarisbawahi bahwa pengungkapan CSR dalam laporan tahunan perusahaan adalah salah satu strategi untuk memperbaiki citra perusahaan yang dapat menarik perhatian calon investor untuk berinvestasi dan mendukung pengambilan keputusan mereka terkait investasi.¹⁰



Faktor ketiga yang mempengaruhi Nilai Perusahaan adalah Struktur Modal. Struktur modal adalah susunan atau kombinasi dari berbagai sumber dana jangka panjang yang digunakan perusahaan untuk membiayai operasionalnya. Sumber dana ini bisa berupa saham biasa, saham preferen, obligasi, pinjaman jangka panjang dari pihak lain, laba ditahan, dan sumber

¹⁰ Kristanti.I.K, "Pengaruh Corporate Social Responsibility Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Moderasi", *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, Vol. 10, No. 3(2022)

dana jangka panjang lainnya.¹¹ Struktur modal memainkan peran penting dalam menentukan nilai perusahaan karena mencerminkan pilihan pembiayaan yang terbaik antara utang dan ekuitas struktur modal yang sesuai dapat mengurangi biaya modal dan meningkatkan nilai perusahaan. Dalam hal hubungan antara ukuran perusahaan dan tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) terhadap nilai perusahaan, struktur modal dapat berfungsi sebagai perantara yang menghubungkan pengaruh tidak langsung dari ukuran perusahaan dan CSR.¹² Perusahaan yang besar umumnya memiliki akses yang lebih luas ke sumber pembiayaan dan menghadapi tekanan yang lebih besar dari pemangku kepentingan untuk melaksanakan CSR, yang pada akhirnya memengaruhi keputusan mengenai struktur modal. Selain itu, CSR dapat meningkatkan citra dan kepercayaan dari para investor, yang dapat mengurangi risiko dan biaya modal, sehingga menciptakan struktur modal yang lebih efisien.¹³ Dengan demikian, ukuran perusahaan dan CSR tidak hanya berpengaruh langsung terhadap nilai perusahaan, tetapi juga secara tidak langsung melalui struktur modal sebagai variabel perantara. Dalam penelitian ini struktur modal diukur

¹¹Wahyudi, S., & Pawestri, H. P. (2006). *Implikasi struktur kepemilikan terhadap nilai perusahaan: dengan keputusan keuangan sebagai variabel intervening*. Simposium Nasional Akuntansi 9.

¹² Gharaibeh, A. M. O. (2015). *The effect of financial leverage on the value of the firm: Evidence from the industrial sector of Jordan*. International Journal of Economics and Finance, 7(4), 129–137.

¹³ Saeidi, S. P., Sofian, S., Saeidi, P., Saeidi, S. P., & Saeidi, S. A. (2015). *How does corporate social responsibility contribute to firm financial performance? The mediating role of competitive advantage, reputation, and customer satisfaction*. Journal of Business Research, 68(2), 341–350.

dengan menggunakan *debt to equity ratio* (DER). *Debt to Equity Ratio* (DER) berguna untuk mengetahui besarnya dana yang diberikan oleh pinjaman (kreditur) kepada pemilik perusahaan.

Salah satu kasus terbaru yang memengaruhi nilai perusahaan di sektor properti dan real estat di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang dialami oleh PT PP Properti Tbk (PPRO). Pada tahun 2024, PPRO menghadapi kesulitan keuangan yang signifikan, dengan rugi bersih mencapai Rp1,08 triliun dan penurunan pendapatan sebesar 53,38% dibandingkan tahun sebelumnya. Kondisi ini diperburuk oleh tingginya beban bunga dan arus kas operasi yang negatif, yang menimbulkan keraguan atas kelangsungan usaha perusahaan. Menghadapi situasi tersebut, PPRO kemudian mengambil langkah restrukturisasi utang sebesar Rp15,2 triliun yang melibatkan mayoritas kreditur, yaitu 90% kreditur konkuren dan 100% kreditur separatis. Proses restrukturisasi ini berjalan melalui mekanisme Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), yang akhirnya pada Februari 2025 mendapat persetujuan homologasi dari Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, menandai berakhirnya proses PKPU dan menstabilkan posisi keuangan perusahaan. Setelah homologasi, kondisi keuangan PPRO menunjukkan perbaikan yang signifikan, dengan laporan laba bersih sebesar Rp141,83 miliar pada kuartal pertama tahun 2025 dan peningkatan ekuitas perusahaan menjadi Rp11,97 triliun. Perbaikan fundamental ini tidak hanya

memperbaiki posisi neraca perusahaan, tetapi juga meningkatkan kepercayaan investor serta memulihkan nilai saham PPRO di pasar modal. Kasus ini mencerminkan bagaimana strategi restrukturisasi utang menjadi solusi penting bagi perusahaan properti yang menghadapi tekanan likuiditas dan berpotensi menjaga kelangsungan usaha sekaligus meningkatkan nilai perusahaan secara berkelanjutan.¹⁴

Perusahaan yang bergerak di bidang *properti* dan *real estate* dipilih sebagai subjek studi karena merupakan sektor yang memerlukan investasi besar untuk operasionalnya, seperti pembelian tanah dan pembangunan proyek. Oleh karena itu, struktur pembiayaannya sangat krusial dalam menentukan suksesnya perusahaan di bidang ini. Di samping itu, perusahaan di sektor properti juga semakin diharapkan untuk memperhatikan aspek lingkungan dan sosial melalui inisiatif *Corporate Social Responsibility* (CSR), contohnya adalah pembangunan perumahan yang berkelanjutan. Umumnya, perusahaan besar memiliki kemampuan lebih baik dalam melaksanakan program CSR dan mengelola struktur modal dengan efisien, yang pada akhirnya dapat meningkatkan nilai perusahaan. Selain itu, banyak perusahaan properti di Indonesia terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sehingga laporan keuangan dan informasi CSR mereka tersedia secara publik untuk keperluan penelitian.

¹⁴ <https://market.bisnis.com/read/20250308/192/1859387/pp-properti-ppro-cetak-rugi-bersih-rp108-triliun-pada-2024?>

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang telah diuraikan diatas, maka peneliti perlu melakukan penelitian dengan judul “ **Pengaruh Ukuran Perusahaan dan *Corporate Social Responsibility* terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Variabel *Intervening* pada perusahaan Property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2021-2024**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka nenulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024?
2. Bagaimana pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024?
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024?
4. Bagaimana pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024?



5. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properti dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024?
6. **Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening pada perusahaan *properti dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024?**
7. Bagaimana pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap nilai perusahaan dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening pada perusahaan *properti dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di atas maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properti dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024
2. Untuk mengetahui pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024



**UIN IMAM BONJOL
PADANG**

3. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024
4. Untuk mengetahui pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap struktur modal pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024
5. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024
6. Untuk mengetahui **struktur modal dapat memediasi pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024**
7. Untuk mengetahui peran struktur modal dalam memediasi pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2024

D. Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021–2024. Variabel yang dianalisis meliputi ukuran perusahaan dan *corporate social responsibility* (CSR) sebagai variabel independen, struktur modal sebagai

variabel *intervening*, serta nilai perusahaan sebagai variabel dependen. Data yang digunakan berasal dari laporan tahunan dan laporan keberlanjutan yang dipublikasikan secara resmi oleh perusahaan.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Bagi penulis hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pengalaman tentang pengaruh ukuran perusahaan dan *corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *properti real* dan *estate* dengan struktur modal sebagai variabel *intervening*. Secara nyata penelitian ini bertujuan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program studi S1, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan Akuntansi Syariah, Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang.
- b. Bagi akademik menjadi dokumen ilmiah yang dapat digunakan oleh pihak-pihak yang memerlukan. Tujuannya untuk pengembangan ilmu akuntansi mengenai pengaruh ukuran perusahaan dan *corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel *intervening*.
- c. Bagi peneliti lain yang berminat dengan permasalahan pengaruh ukuran perusahaan dan *corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan

dengan struktur modal sebagai variabel *intervening*, penelitian ini bisa menjadi bahan masukan bagi penelitian dan pengembangan lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pihak Universitas hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi perpustakaan, serta dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan penelitian bagi peneliti yang memiliki objek penelitian yang sama.
- b. Bagi perusahaan penelitian ini memberikan wawasan kepada perusahaan yang bergerak di sektor *properti dan real estate* mengenai relevansi pengelolaan ukuran perusahaan serta penerapan tanggung jawab sosial (CSR) dengan cara yang terencana untuk meningkatkan nilai perusahaan. Di samping itu, perusahaan dapat meninjau kembali kebijakan struktur modalnya agar sesuai dengan keadaan keuangan dan tujuan jangka panjang.


**UIN IMAM BONJOL
PADANG**

F. Sistematika Penulisan

Adapun gambaran umum tentang sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I. Pendahuluan

Pada pendahuluan ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan masalah, batasan masalah, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II. Tinjauan Pustaka

Pada bab ini menerangkan tentang pengaruh ukuran perusahaan dan *corporate social responsibility* (CSR) terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel intervening pada perusahaan *property dan real estate*.

BAB III. Metode Penelitian

Dalam metode penelitian membahas tentang jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, variabel penelitian dan pengukuran, serta teknik analisa data.

BAB IV

Analisis data berisi hasil penelitian berupa gambaran umum objek penelitian, analisis data penelitian dan pembahasan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan menjelaskan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang disajikan secara singkat dan jelas. Sedangkan saran berisi himbauan penulis kepada pembaca atau agar saran yang diuraikan dapat memberikan pengetahuan dan manfaat serta dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya.