

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tujuan utama pendirian perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Perusahaan dituntut untuk mengelola sumber daya yang dimiliki secara efektif dan efisien.¹ Nilai perusahaan sendiri merupakan harga yang bersedia dibayarkan oleh pembeli jika perusahaan dijual.² Untuk mencapai tujuan ini, perusahaan harus mampu memanfaatkan sumber daya yang dimilikinya secara optimal.

Peningkatan nilai perusahaan dalam jangka panjang menjadi tujuan utama yang tercermin dalam harga saham di pasar, yang mencerminkan tingkat kepercayaan investor terhadap kinerja serta prospek bisnis perusahaan.³ Dalam penelitian ini, peneliti mengukur nilai perusahaan menggunakan earning per share (EPS). EPS adalah rasio yang menunjukkan besarnya laba bersih yang diperoleh perusahaan untuk setiap lembar saham yang beredar.⁴ EPS mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham, yang pada gilirannya

¹ Krisna Sudjana and Syifa Fatimah, "Pengaruh Good Corporate Governance, Corporate Social Responsibility, Dan Kinerja Keuangan Terhadap (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Industri Barang" 15, no. 1 (2023).

² Dewi, M. A. P., & Candradewi, M. R. (2018). Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Dan Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 7(8), 4385-4416.

³ Adnan Faqih et al., "YUME : Journal of Management Pengaruh Penerapan Good Corporate Governance Dan Corporate Social Responsibility Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kinerja Keuangan Sebagai Variabel Moderasi" 7, no. 3 (2024): 989–1005.

⁴ Mishelei Loen, "Pengaruh Good Corporate Governance Dan Corporate Social Responsibility Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kinerja Keuangan Sebagai Pemoderasi," *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Krisnadwipayana* 10, no. 1 (2023): 1033, <https://doi.org/10.35137/jabk.v10i1.874>.

menggambarkan nilai perusahaan berdasarkan kinerjanya dalam mencetak laba.

Faktor pertama yang memengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas.⁵ Profitabilitas digunakan sebagai indikator untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Tingkat profitabilitas yang tinggi menunjukkan efisiensi dan efektivitas perusahaan dalam mencetak laba, yang pada akhirnya berdampak positif terhadap peningkatan nilai perusahaan. Kondisi ini juga memperkuat citra dan kepercayaan publik terhadap perusahaan.⁶

Penelitian sebelumnya meneliti pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Pertiwi & Pratama (2012) menemukan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.⁷ Sementara itu, Pohan & Dwimulyani (2017) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Temuan ini menunjukkan bahwa pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan cenderung konsisten.⁸ Hal ini mengindikasikan bahwa pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan relatif konsisten.

Faktor kedua yang memengaruhi nilai perusahaan adalah penerapan

⁵ Eka Yulianti., “Mengoptimalkan Nilai Perusahaan Perspektif Dividen, *Free Cash Flow*, dan Likuiditas”, (Kota Metro: PT. Nafal Global Nusantara, 2024) hal.15-17

⁶ Bagus Ramadhan. Skripsi: “Pengaruh Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening”, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta 2023.

⁷ Pertiwi, T. K., & Pratama, F. M. I. (2012). Pengaruh profitabilitas good corporate governance terhadap nilai perusahaan food and beverage. *Jurnal manajemen dan kewirausahaan*, 14(2), 118-127.

⁸ Pohan and Dwimulyani, “Analisis Pengaruh Profitabilitas, GCG Dan CSR Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Pertambangan Di BEI.” *Jurnal Magister Akuntansi Trisakti* 4, no. 1 (2017): 37-54

Good Corporate Governance (GCG).⁹ *Good Corporate Governance* (GCG) adalah prosedur yang menunjukkan tentang pemahaman suatu perusahaan yang diterapkan untuk meningkatkan kinerja dengan melakukan pengawasan atas kinerja manajemen itu sendiri dan penjaminan arah akuntabilitas manajemen terhadap pemegang saham yang berdasarkan atas kerangka peraturan yang berlaku.¹⁰ Pada penelitian ini GCG diukur dengan Kepemilikan Institusional.

Kepemilikan institusional merupakan kepemilikan saham perusahaan oleh institusi atau lembaga, seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi, dan institusi lainnya. Semakin tinggi konsentrasi kepemilikan saham oleh institusi, pengawasan terhadap manajemen menjadi lebih efektif dan efisien, karena manajemen akan lebih berhati-hati dalam menjalankan operasional untuk kepentingan pemilik modal.¹¹

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa kepemilikan institusional memengaruhi nilai perusahaan. Effendi & Syahril (2019) dalam penelitiannya mengenai pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.¹² Penelitian sebelumnya yang meneliti pengaruh kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan,

⁹ Eko Sudarmanto, "Good Corporate Governance" (Yayasan Kita Menulis, 2021) h.80

¹⁰ Ni Luh Putu Widhiastuti, "Audit Delay Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia," *Solusi* 20, no. 3 (2022): 267, <https://doi.org/10.26623/slsi.v20i3.5293>.

¹¹ Dewi, L. S., & Abundanti, N. (2019). *Pengaruh profitabilitas, likuiditas, kepemilikan institusional dan kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan* (Doctoral dissertation, Udayana University).

¹² Effendi, Syahril. "Pengaruh kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI." *Jurnal Akuntansi Bareleng* 3.2 (2019): 64-74.

dilakukan oleh Sari & Sulistyowati (2023), menunjukkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.¹³ Perbedaan temuan ini menunjukkan bahwa kepemilikan institusional memiliki peran penting dalam memengaruhi nilai perusahaan.

Faktor terakhir yang memengaruhi nilai perusahaan adalah Corporate Social Responsibility (CSR).¹⁴ Corporate Social Responsibility (CSR) adalah bentuk tanggung jawab perusahaan atas dampak sosial, lingkungan, dan ekonomi yang ditimbulkan dari kegiatan bisnisnya. Implementasi CSR berhubungan langsung dengan nilai perusahaan, sehingga membutuhkan biaya atau pengeluaran tambahan untuk mendanai program sosial, lingkungan, atau komunitas, seperti bantuan kepada masyarakat, program lingkungan, atau kegiatan amal.¹⁵ Oleh karena itu, CSR merupakan bagian dari implementasi GCG yang menunjukkan tanggung jawab perusahaan terhadap dampak sosial, lingkungan, dan ekonomi untuk meningkatkan nilai perusahaan.

Penelitian terdahulu yang menunjukkan bahwa CSR berpengaruh pada nilai perusahaan. Seperti yang dilakukan oleh Desita & Iwan (2020) dalam penelitiannya mengenai pengaruh CSR terhadap nilai perusahaan, penelitian ini membuktikan CSR berpengaruh positif signifikan terhadap

¹³ Sari, D. P., & Sulistyowati, E. (2023). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan, dan Kepemilikan Institusional terhadap Nilai Perusahaan. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 7(1), 621-626.

¹⁴ Abriyani Puspaningsih, "Implementasi Corporate Social Responsibility Dan Dampaknya Terhadap Nilai Perusahaan" (Yogyakarta: Ekonisia 2020) h.48

¹⁵ Vindy Rizqy Istigfari and Virna Sulfitri, "Pengaruh Gcg, Csr, Dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Moderasi," *Postgraduate Management Journal* 3, no. 1 (2023): 49–60, <https://doi.org/10.36352/pmj.v3i1.435>.

nilai perusahaan.¹⁶ Penelitian sebelumnya yang meneliti pengaruh CSR terhadap nilai perusahaan dilakukan oleh Elfina & Fera (2023), yang menemukan bahwa CSR berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.¹⁷ Hal ini menunjukkan pengaruh CSR terhadap nilai perusahaan bersifat konsisten

Fenomena terkait nilai perusahaan pada tahun 2019, sektor properti dan real estate mengalami pertumbuhan yang stabil berkat kebijakan pemerintah terkait insentif perumahan dan investasi infrastruktur. Namun, tahun 2020 membawa tantangan besar akibat pandemi COVID-19 yang menyebabkan ketidakpastian tinggi, penurunan permintaan, serta gangguan operasional di industri ini.¹⁸ Laporan Bursa Efek Indonesia (BEI) menunjukkan bahwa beberapa perusahaan properti, seperti PT Bumi Serpong Damai Tbk, mengalami penurunan nilai perusahaan dari tahun 2019 hingga 2022 akibat ketidakstabilan ekonomi, kenaikan suku bunga, dan sentimen negatif terhadap investasi properti. Penurunan nilai perusahaan pada PT Bumi Serpong Tbk, yaitu pada tahun 2019 0,73 kemudian pada tahun 2020 naik 0,76, kemudian pada tahun 2021 turun 0,61, dan pada tahun 2022 turun lagi 0,53. Penurunan ini disebabkan oleh ketidakpastian ekonomi akibat pandemi serta sentimen negatif terhadap

¹⁶ Karina and Setiadi, "Pengaruh Csr Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Gcg Sebagai Pemoderasi."

¹⁷ Elfina Yenti and Fera Yunita Sari, "Pengaruh Pengungkapan Corporate Social Responsibility (Csr) Terhadap Nilai Perusahaan Pada Pt Bank Panin Dubai Syariah Tbk," *Jurnal Akuntansi Syariah (JAKSy)* 3, no. 1 (2023): 77, <https://doi.org/10.31958/jaksya.v3i1.8784>.

¹⁸ Kompas.com. (2020). Industri Properti Semakin Terpuruk Akibat Pandemi Covid-19. Diakses dari www.kompas.com.

subsektor properti, yang turut mempersempit pergerakan harga saham perusahaan. Selain itu, kenaikan suku bunga juga mengakibatkan rendahnya permintaan terhadap saham properti, termasuk rumah, gedung, dan apartemen, sehingga turut melemahkan fundamental dan saham emiten di sektor ini.¹⁹

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian yang berjudul **“Pengaruh Profitabilitas, *Good Corporate Governance* dan *Corporate Social Responsibility* Pada Perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2024?
2. Bagaimana pengaruh *Good Corporate Governance* yang diukur dengan Kepemilikan Institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2024?
3. Bagaimana pengaruh *Corporate Social Responsibility* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di

¹⁹ Bursa Efek Indonesia. (2019-2022). Laporan Keuangan PT Bumi Serpong Damai Tbk.

Bursa Efek Indonesia 2020-2024?

4. Bagaimana pengaruh profitabilitas, *good corporate governance*, dan *corporate social responsibility* secara bersama-sama terhadap nilai pada perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2024?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2024
2. Untuk mengetahui pengaruh *Good Corporate Governance* yang diukur dengan Kepemilikan Institusional terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2024
3. Untuk mengetahui pengaruh *Corporate Social Responsibility* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2024
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, *good corporate governance*, dan *corporate social responsibility* Secara bersama-sama terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2024

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Bagi akademik, diharapkan menjadi dokumen ilmiah yang dapat digunakan oleh pihak-pihak yang memerlukan untuk pengembangan ilmu akuntansi.
- b. Bagi penelitian lain, peneliti yang berminat dengan permasalahan mengenai pengaruh profitabilitas, *Good Corporate Governance* dan *Corporate Social Responsibility* terhadap nilai perusahaan, maka penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi penelitian dan pengembangan lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, dapat menambah pengetahuan dan pengalaman mengenai pengaruh profitabilitas, *Good Corporate Governance* dan *Corporate Social Responsibility* terhadap nilai Perusahaan.
- b. Bagi pihak universitas, hasil penelitian ini dapat di jadikan sebagai bahan referensi perpustakaan, serta dijadikan sebagai bahan perbandingan penelitian bagi peneliti yang memiliki objek penelitian yang sama.
- c. Bagi pihak pembaca, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan tambahan ilmu pengetahuan dan wawasan tentang pengaruh profitabilitas, *Good Corporate Governance* dan *Corporate Social Responsibility* terhadap nilai perusahaan.

E. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini sistematika penulisan dikembangkan menjadi beberapa Bab yang masing-masing terdiri atas kerangka sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan membahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Landasan teori yang menerangkan tentang penjabaran umum terkait variabel independen, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Metode penelitian menjelaskan tentang jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, variabel penelitian, pengukuran, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi uraian dan deskripsi hasil penelitian dan pembahasan dari temuan pada penelitian ini.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran dari penulis sebagai penutup penelitian.