

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam menilai kinerja dan keberlanjutan suatu perusahaan, terutama perusahaan properti & real estate yang memiliki kontribusi besar terhadap pembangunan ekonomi nasional serta tata ruang perkotaan, terdapat beberapa indikator penting yang sering menjadi perhatian dalam dunia akademik maupun praktik bisnis. Salah satunya adalah *Corporate Social Responsibility Disclosure*, yaitu bentuk tanggung jawab perusahaan terhadap dampak sosial dan lingkungan dari kegiatan operasionalnya. *Corporate Social Responsibility Disclosure* bukan hanya sekadar kegiatan filantropi, tetapi telah menjadi bagian dari strategi bisnis jangka panjang yang berorientasi pada keberlanjutan.

Pengungkapan informasi terkait aktivitas *Corporate Social Responsibility*, yang dikenal dengan istilah *Corporate Social Responsibility Disclosure*, merupakan bentuk transparansi perusahaan terhadap pemangku kepentingan. Menurut Global Reporting Initiative (GRI, 2021), *Corporate Social Responsibility Disclosure* mencakup informasi mengenai dampak ekonomi, lingkungan, dan sosial yang signifikan yang dihasilkan oleh organisasi sebagai bentuk akuntabilitas. Fitriany (2015) juga menyatakan bahwa pengungkapan *Corporate Social Responsibility* yang jelas dan terbuka dapat meningkatkan kepercayaan investor sekaligus memperkuat citra perusahaan di mata publik.

Selain tanggung jawab sosial, struktur keuangan perusahaan juga menjadi aspek penting yang memengaruhi nilai perusahaan. Salah satu indikator utama dalam hal ini adalah *Debt To Equity Ratio*, yaitu rasio yang menggambarkan sejauh mana perusahaan menggunakan utang dalam pembiayaan aktivitasnya. *Debt To Equity Ratio* mencerminkan tingkat risiko finansial yang ditanggung perusahaan. Menurut Kasmir (2019), *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur keputusan pendanaan. *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sumber dana dengan membagi jumlah hutang dengan ekuitas (Kalsum dan Oktavia, 2021). *Debt to Equity Ratio* akan memberikan gambaran atau informasi tentang struktur modal perusahaan yang digunakan

investor untuk menilai kemampuan perusahaan dalam membayar kembali hutangnya. Perusahaan yang memiliki total hutang atau *Debt to Equity Ratio* yang rendah akan menarik investor untuk berinvestasi. *Debt to Equity Ratio* yang rendah menjelaskan bahwa perusahaan tersebut memiliki hutang yang lebih rendah dibandingkan ekuitas yang di miliki. Faktor lain yang tidak kalah penting adalah pertumbuhan aset *Asset Growth*, yang menggambarkan sejauh mana perusahaan mampu meningkatkan total asetnya dari waktu ke waktu. Dalam industri properti & real estate, pertumbuhan aset umumnya terkait dengan pembangunan proyek baru, perluasan kawasan, maupun peningkatan nilai investasi properti. Brigham dan Houston (2016) menyatakan bahwa pertumbuhan aset merupakan indikator penting dalam menilai kinerja jangka panjang perusahaan, karena mencerminkan kapasitas perusahaan untuk melakukan ekspansi dan meningkatkan daya saing.

Dalam beberapa tahun terakhir, kesadaran global akan pentingnya keberlanjutan bisnis semakin meningkat. Investor dan publik kini tidak hanya mempertimbangkan kinerja keuangan, tetapi juga menilai bagaimana perusahaan berkontribusi pada aspek sosial dan lingkungan. Di Indonesia, tren ini tercermin dari meningkatnya praktik *Corporate Social Responsibility Disclosure* yang semakin dipandang sebagai strategi bisnis berkelanjutan, terutama pada sektor properti & real estate yang berperan penting dalam pembangunan infrastruktur, penyediaan hunian, dan pengembangan kawasan perkotaan. Seiring meningkatnya perhatian terhadap keberlanjutan, perusahaan dituntut tidak hanya berfokus pada kinerja finansial semata, tetapi juga harus menunjukkan kontribusi nyata terhadap aspek sosial dan lingkungan.

Praktik *Corporate Social Responsibility Disclosure* kini banyak dituangkan dalam laporan tahunan maupun laporan keberlanjutan perusahaan sebagai bentuk transparansi. Hal ini juga didukung oleh regulasi pemerintah, misalnya Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Peraturan OJK No. 51/POJK.03/2017 tentang penerapan keuangan berkelanjutan yang mendorong perusahaan untuk melaporkan kegiatan *Corporate Social Responsibility Disclosure* mereka. Namun, meskipun tren pengungkapan *Corporate Social Responsibility Disclosure* semakin meningkat, masih menjadi pertanyaan apakah *Corporate Social Responsibility*

Disclosure benar-benar memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan, khususnya pada sektor properti & real estate yang menghadapi tantangan fluktuasi pasar, regulasi, serta kebutuhan pembangunan berkelanjutan.

Selain *Corporate Social Responsibility Disclosure*, faktor internal seperti *Debt To Equity Ratio* dan *Asset Growth* juga kerap dikaitkan dengan nilai perusahaan. Leverage yang terlalu tinggi dapat meningkatkan risiko finansial dan menurunkan kepercayaan investor (Kasmir, 2019), sementara *Asset Growth* sering dianggap sebagai sinyal positif bagi prospek pertumbuhan jangka panjang (Brigham & Houston, 2016). Namun, temuan empiris mengenai pengaruh ketiga faktor ini terhadap nilai perusahaan masih beragam. Misalnya, penelitian Sari dan Nugroho (2021) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, sementara studi lain oleh Pratiwi (2022) menemukan bahwa *Asset Growth* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Ketidakkonsistenan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa masih terdapat celah penelitian (*research gap*) terkait bagaimana *Corporate Social Responsibility Disclosure*, *Debt To Equity Ratio*, dan *Asset Growth* memengaruhi nilai perusahaan secara simultan, khususnya pada sektor properti & real estate di Indonesia yang memiliki karakteristik unik dalam struktur aset, risiko keuangan, serta regulasi bisnis. Beberapa perusahaan misalnya gencar melakukan pengungkapan *Corporate Social Responsibility Disclosure*, namun tidak selalu diikuti dengan peningkatan nilai pasar. Begitu pula, strategi pembiayaan dan ekspansi aset tidak selalu mencerminkan persepsi positif dari investor.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa masih terdapat ketidakpastian dalam hubungan antara *Corporate Social Responsibility Disclosure*, *Debt To Equity Ratio*, dan *Asset Growth* terhadap Nilai Perusahaan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara simultan pengaruh ketiga variabel tersebut terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang dapat diangkat pada penelitian ini adalah:

1. Apakah *Corporate Social Responsibility Disclosure* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2024?
2. Apakah *Debt To Equity Ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di BEI selama periode 2020-2024?
3. Apakah *Asset Growth* berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di BEI selama periode 2020-2024?
4. Apakah *Corporate Social Responsibility Disclosure*, *Debt To Equity Ratio*, dan *Asset Growth* secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti & real estate yang terdaftar di BEI selama periode 2020-2024?

1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini difokuskan pada perusahaan properti & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024, khususnya perusahaan yang secara konsisten mempublikasikan laporan tahunan (*annual report*) dan laporan keberlanjutan (*sustainability report*). Fokus penelitian diarahkan pada pengujian pengaruh *Corporate Social Responsibility Disclosure*, *Debt To Equity Ratio*, dan *Asset Growth* terhadap Nilai Perusahaan, sehingga pembahasan penelitian lebih terarah dan tidak menyimpang dari variabel yang telah ditetapkan.

1.4 Tujuan Masalah

Sesuai dengan pokok permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah, maka tujuan diadakan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui *Corporate Social Responsibility Disclosure* berpengaruh terhadap nilai perusahaan
2. Untuk mengetahui *Debt To Equity Ratio* berpengaruh terhadap nilai perusahaan
3. Untuk mengetahui *Asset Growth* berpengaruh terhadap nilai perusahaan
4. Untuk mengetahui *Corporate Social Responsibility Disclosure*, *Debt To Equity Ratio*, dan *Asset Growth* secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian diharapkan hasil yang diperoleh dalam penelitian ini dapat memberikan manfaat. Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan menambah wawasan dalam pengembangan ilmu pengetahuan mengenai pengaruh *Corporate Social Responsibility Disclosure*, *Debt To Equity Ratio*, dan *Asset Growth* terhadap nilai perusahaan. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas topik sejenis dalam konteks perusahaan properti & real estate maupun sektor industri lainnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pemahaman penulis terkait hubungan antara *Corporate Social Responsibility Disclosure*, *Debt To Equity Ratio*, *Asset Growth*, dan nilai perusahaan, serta menjadi syarat dalam menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar Sarjana.

- b. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi tambahan serta bahan pertimbangan bagi akademisi dan mahasiswa dalam melakukan penelitian

lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang memengaruhi nilai perusahaan, khususnya pada sektor properti dan real estate di Indonesia.