

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sektor properti global belum mengalami pertumbuhan secara signifikan (Sunarsip, 2024). Perlambatan pertumbuhan ekonomi dalam investasi seperti properti yang berdampak pada perekonomian, sehingga menurunkan investasi pada sektor properti. Proyeksi pertumbuhan ekonomi global yang baik dan buruk. Properti akan mengalami pemulihan apabila menerapkan korporasi yang dibawah naungan Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Korporasi properti akan menghadapi tekanan akibat keterbatasan sumber keuangan yang mendukung untuk pemulihan pada sektor properti dibawah naungan BUMN (Sunarsip, 2024).

Pemerintah dan otoritas keuangan telah mengeluarkan berbagai kebijakan dalam memperbaiki kinerja keuangan. Keunggulan dalam mengatur serta dalam mengelola sumberdaya yang dimiliki perusahaan merupakan perilaku keuangan. Perusahaan melakukan suatu tindakan secara berulang-ulang untuk memperoleh profit yang signifikan, maka akan melakukan sebuah pengukuran sesuai dengan struktur modal. Nilai perusahaan dapat menurun terjadinya penambahan hutang, serta struktur modal berada diatas target yang optimal (Susanti *et al.*, 2018).

Struktur modal yang terkait dengan besarnya subsidi obligasi akan menentukan tujuan ideal. Perusahaan dalam menjalankan usahanya memerlukan dana dalam perkembangan usahanya, sehingga diperlukan tambahan dana pihak eksternal sebagai perkembangan jangka panjang yaitu struktur modal. Struktur modal adalah keputusan pada perusahaan yang berkaitan dengan risiko dan imbalan.

Dalam halnya pada harga diri organisasi yang dapat meningkatkan kredibilitas organisasi juga dipengaruhi oleh kinerja keuangan organisasi untuk mengendalikan *Corporate Social Responsibility* (CSR) (Sari *et al.*, 2023). CSR dimanfaatkan sebagai suatu bentuk tanggung jawab pada lingkungan sosial dan masyarakat (Fajriana, 2016). Tujuan dari pengungkapan CSR dapat meningkatkan produktivitas, citra sebuah perusahaan, serta dalam membangun kepercayaan masyarakat (Chen & Lee, 2017). Melaksanakan CSR pada umumnya tidak dianggap sebagai sebuah pengeluaran, namun sebuah usaha bersama dalam menciptakan reputasi dan citra perusahaan. Pelaksanaan CSR dalam peraturan No. 25 Tahun 2007 berhubungan Penanaman Modal dan Peraturan Nomor 40 Tahun 2007 tentang Organisasi Tanggung Jawab Terbatas (UU PT).

Definisi standar CSR yaitu mengorbankan keuntungan demi kepentingan sosial agar perusahaan melampaui kewajiban atas dasar sukarela. CSR mencakup beberapa perilaku, seperti bersikap ramah terhadap karyawan, ramah lingkungan, memperhatikan etika serta ramah terhadap karyawan (Benabou & Tirole, 2020). Tingkat pelaksanaan CSR

dan perbedaannya akan merusak kepercayaan organisasi karena tindakan jangka panjang. Keputusan investasi adalah bagian dari investor yang memasukkan sumber daya ke dalam organisasi demi kepercayaan perusahaan (Sari & Priantinah, 2018). CSR dan struktur modal yang terkait dengan jumlah pembiayaan digunakan untuk meningkatkan nilai perusahaan (Sari *et al.*, 2023). CSR dapat membantu perusahaan dalam memperoleh dukungan sosial dan politik yang berhubungan dengan nilai perusahaan (Hu *et al.*, 2018). Struktur ini sebagian besar lebih rendah dibandingkan proporsi untuk meningkatkan laba per saham (EPS) (Fajriana, 2016). Pihak manajemen direktur yang akan berusaha serta meningkatkan nilai perusahaan dalam jangka panjang.

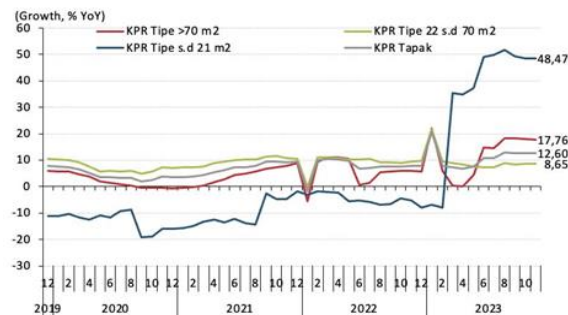
Investor menggunakan nilai perusahaan sebagai alat atau acuan mengukur keadaan suatu organisasi, apakah dalam kondisi positif atau negatif. Nilai perusahaan merupakan tanggapan suatu investor keuangan pada suatu perusahaan yang dikaitkan dengan biaya penawaran. Nilai organisasi harus dilihat dari bagaimana organisasi membagikan keuntungan (Fadhilah *et al.*, 2021). Dengan semakin tinggi nilai perseroan, maka produktif pula perusahaan tersebut. Nilai perseroan yang banyak berdampak pada penanaman modal, sehingga sebagian besar investor menaruh modalnya pada perusahaan tersebut (Iqbal & Putra, 2018).

Kualitas audit dapat mempengaruhi nilai perusahaan, dapat dikatakan mempengaruhi apabila kualitas audit tersebut baik. Dilihat dari ketangkasan yang dimiliki auditor kualitas audit dalam pemeriksaan dapat mengerti tatacara pemeriksaan yang tepat. Kualitas audit adalah indikator yang dapat digunakan dalam memilih lebih spesifik industri dari Kantor Akuntan Publik (KAP). KAP sangat mempengaruhi independensi guna untuk mendeteksi manajemen laba. Sehingga KAP *big four* dapat dikatakan mampu dalam mendeteksi manajemen laba di bandingkan dengan KAP *non big four*. Mufic (2023) menjelaskan bahwa kualitas audit mengarah pada pendidikan orang dewasa, karena terdapat keluhan dan beberapa audit yang menyimpulkan kualitas audit masih kurang.

Berdasarkan penjelasan diatas peneliti melakukan penelitian dengan fenomena yang sejauh ini perkembangan pada bidang properti di Indonesia masih kurang baik, karena masih dipengaruhi oleh kondisi perekonomian. Hal tersebut tercermin dari kinerja pertumbuhan sektor ekonomi. Di tengah keterbatasan ini terjadinya panyaluran kredit pada properti sehingga kinerja perusahaan yang merosot. Karena adanya kredit pada segmen properti yang mengalami kenaikan antara lain terlihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tapak, bahkan KPR Tapak Kecil (s.d 21 m²), KPR tipe menengah (22 s.d 70 m²) dan KPR Tapak tipe besar (>70m²), bahkan KPR Tipe kecil mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 48,47% pada November 2023. Sementara itu, tingginya pertumbuhan KPR Tapak tipe menengah dan besar diikuti tingkat kredit yang bermasalah (*Non-Performing Loan*, NPL) yang

relatif rendah, hal ini menandakan bahwa rumah pada kedua tipe itu relatif tinggi disangga oleh *repayment capacity* dari *end-user* yang membaik (bisa dilihat pada gambar 1.2).

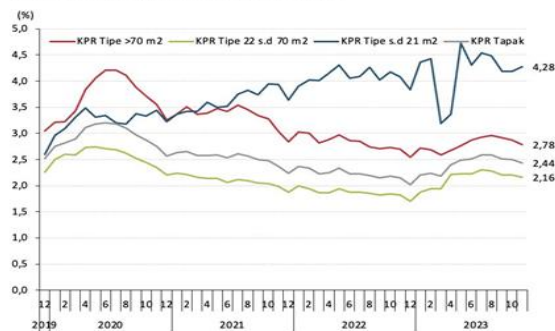
Gambar 2: Pertumbuhan KPR Tapak - Berdasarkan Tipe Rumah



Sumber: Bank Indonesia, Analisis The Indonesia Economic Intelligence (IEI)

Gambar 1. 1 Pertumbuhan KPR Tapak

Gambar 3: NPL KPR Tapak - Berdasarkan Tipe Rumah



Sumber: Bank Indonesia, Analisis The Indonesia Economic Intelligence (IEI)

Gambar 1. 2 NPL KRP Tapak

Nilai perusahaan dapat dimaksimalkan dengan mengelola risiko perusahaan secara baik dalam pelaporan keuangan. Risiko tersebut ada atau muncul dengan adanya kondisi ketidakpastian (Thamrin & Jasriana, 2022). Selain itu, dengan kualitas saham nilai perusahaan menjadi perspektif investor dalam meningkatkan keberhasilan perusahaan. Apabila harga saham memiliki nilai tinggi, maka nilai perseroan terus ikut naik. Nilai perusahaan yang banyak mengakibatkan pasar konfiden terhadap kinerja

keuangan dan prospek kerja perusahaan di masa mendatang (Susanti *et al.*, 2018).

Kenaikan suatu nilai perseroan dapat dipengaruhi oleh laba perusahaan. Dengan mengevaluasi kinerja keuangan dari hasil proses pengambilan keputusan manajemen yang saling berhubungan karena melibatkan efisiensi pengguna modal dan efisiensi operasi bisnis yang terkait dengan nilai perusahaan (Susanti *et al.*, 2018). Nilai perusahaan diuji menggunakan *Price Book Value* (PBV) membandingkan harga sekuritas dengan nilai bukunya, apabila tinggi harga saham dibandingkan dengan nilai bukunya maka nilai perusahaan tersebut juga semakin naik (Thamrin & Jasriana, 2022).

Ukuran perusahaan merupakan faktor lain yang menentukan nilai perseroan. Ukuran perusahaan dapat memengaruhi nilai perseroan, apabila bertambah nilai skala perusahaan atau skala organisasi, maka semakin lancar bagi organisasi tersebut mendapat sumber subsidi produktif secara internal maupun jarak jauh (Haq & Rahayu, 2019). Ukuran perusahaan adalah variabel yang sering digunakan penelitian terkait dengan beban pajak perusahaan dengan dua alasan yang berbeda, oleh karena itu perusahaan terbesar mempunyai pajak yang lebih besar dan karena perusahaan terbesar memiliki pengaruh yang lebih besar terhadap regulator untuk menurunkan tarif pajaknya (Delgado *et al.*, 2018). Susanti *et al.*, (2018) menyampaikan ukuran perusahaan belum dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Penelitian

Thamrin & Jasriana (2022) juga menjelaskan bahwa hasil skala perusahaan dapat dipengaruhi nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan mencakup semua aktiva perusahaan, dimana aset itu ada 2 macam yaitu aktiva lancar dan aktiva tetap. Aset lancar meliputi tagihan, deposito, investasi jangka pendek, persediaan dan beban dibayar dimuka (Susanti *et al.*, 2018). Aset tetap meliputi bangunan, tanah, kendaraan, mesin dan lain-lain. Perusahaan dikatakan berkembang apabila investor merespon positif dalam kinerja pasar perusahaan yang meningkat serta ukuran perusahaan juga diukur dengan *long total assets*, jika bertambah luas ukuran perusahaan, maka kualitas perusahaan juga akan meningkat (Hasanah & Putri, 2018).

Menurut teori *trade off*, struktur modal berarti kondisi yang maksimum, maka pada setiap tambahan pinjaman akan mengurangi kualitas perusahaan. Struktur modal ialah besaran pembiayaan utang serta aset perusahaan. Struktur modal dapat diukur dengan rasio leverage (DER) (Haq & Rahayu, 2019). Struktur modal diartikan sebagai penentu nilai liabilitas jangka pendek dengan sifat yang stabil. Struktur modal yang optimal menerangkan struktur modal optimal yang dicatat dengan menghadirkan modal utang, ekuitas, dan penilaian perusahaan. saat ini struktur modal masih menjadi perdebatan di bidang keuangan spesifikasi mencari pada struktur modal yang optimal atau untuk meyorangkan bahwa struktur modal relevan (Herciu & Ogreen, 2017). Pada penelitian Susanti *et al.*, (2018) struktur modal memiliki pengaruh positif dan signifikan dengan nilai

perusahaan. Dhani & Utama (2017) menyimpulkan bahwa struktur modal tidak terdapat pengaruh dengan nilai perusahaan.

Komponen lain yang mampu memengaruhi nilai perseroan yaitu *corporate social responsibility*. Pengungkapan CSR menjadi komponen yang semakin penting dalam praktik bisnis pada perusahaan besar. Dengan hal tersebut perusahaan tidak cuma fokus dalam memaksimalkan keuntungan tetapi juga dalam mempertimbangkan bagaimana tujuan dan tanggung jawab pada bidang sosial, politik serta ekonomi (Zhao *et al.*, 2021). CSR yang dijalankan oleh perusahaan yaitu bentuk interaksi perusahaan terhadap pemegang sahamnya. Dan apabila perusahaan tersebut memiliki pengungkapan CSR yang tinggi maka akan menurunkan tingkat aktivitas penghindaran pajak (Ristanti, 2022). Saat ini, pengaturan keuangan tidak dilihat dari nilai perusahaan yang terkandung dalam kapasitas keuangan perusahaan. namun, komponen non-finansial semacam CSR sangat penting untuk diperhatikan dalam sebuah perusahaan (Fadhilah *et al.*, 2021).

CSR diatur di Undang-Undang N0. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan Peraturan Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT). CSR diakui dengan ditetapkannya peraturan tentang Perseroan Terbatas Nomor 40 Tahun 2007, Pasal 74 yang menyatakan bahwa Perusahaan akan melakukan kegiatan usaha di lapangan sesuai dengan bidangnya maka dihubungkan dengan SDA yang wajib melaksanakan tanggung jawab sosial. Berdasarkan catatan indeks GRI,

pengungkapan CSR dikategorikan dalam beberapa aspek yaitu aspek analisa, hak asasi manusia, masyarakat, komitmen, tanggung jawab pada barang. Pada peneliti Albuquerque *et al.*, (2019) mengembangkan model ekuilibrium industri dimana perusahaan memilih untuk teknologi produksi CSR atau non CSR dan menanamkan pilihan tersebut dalam penerapan harga asset standar. Teknologi CSR sebagai investasi perusahaan dalam meningkatkan diferensi produk. Penelitian Fajriana (2016) diasumsikan bahwa CSR tidak terdapat pengaruh pada nilai perusahaan. Tetapi penelitian Iqbal & Putra (2018) mengansumsikan bahwa CSR ada dampak terhadap nilai perusahaan.

Komponen lain yang mempengaruhi reputasi perusahaan yaitu kualitas audit. Apabila kualitasnya baik, maka nilai perseroan (reputasi perusahaan) meningkat. Kualitas audit yakni kesempatan bagi seorang auditor dalam memberi pelaporan keuangan atas kesalahan atas sistem akuntansi. Kualitas audit dilihat dari kapasitas auditor untuk melaksanakan tinjauan secara bersama-sama dalam memahami dan memperbaiki strategi tinjauan dengan pengendalian yang relevan. Kualitas audit dapat diartikan sebagai seorang auditor dapat memberikan pelaporan dalam kekeliruan atau ketidak sesuaian pada sistem akuntansi. Kualitas yang lebih tinggi meningkatkan keandalan pelaporan keuangan dalam mengurangi kesalahan pengukuran pendapatan (Jeong, 2020).

Kualitas audit diukur menggunakan beberapa pendekatan, salah satunya yaitu dengan menggunakan kualitas laba sebagai proteksi dalam pengukurannya. Dengan menggunakan kualitas laba tersebut, kualitas audit dapat diukur dengan *discretionary accrual*. Pada penelitian Anisa & Arif (2023) menyimpulkan bahwa kualitas audit dapat memoderasi keterkaitan antara ukuran perusahaan pada nilai perusahaan. Temuan Hasty & Herawaty (2017) dapat disimpulkan bahwa kualitas audit tidak memoderasi keterkaitan antara struktur kepemilikan, *leverage*, profitabilitas, kebijakan dividen terhadap manajemen laba.

Berdasarkan latar belakang diatas, penelitian maka penulis melakukan penelitian berjudul **“Struktur Modal, *Corporate Social Responsibility* (CSR) dan Ukuran Perusahaan dengan Kualitas Audit sebagai Variabel Moderasi pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor *Property & Real Estate* 2018-2023 yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI)”**.

B. Batasan Masalah

Batasan masalah yang dapat diidentifikasi pada judul skripsi ini adalah penelitian ini berfokus pada pengaruh struktur modal, *Corporate Social Responsibility* (CSR), ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan kualitas audit sebagai variabel moderasi.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat didefinisikan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *corporate social responsibility* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah kualitas audit memoderasi hubungan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan?
5. Apakah kualitas audit memoderasi hubungan *corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan?
6. Apakah kualitas audit mampu memoderasi hubungan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
2. Mengetahui apakah *corporate social responsibility* berpengaruh terhadap nilai perusahaan?
3. Mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan?

4. Mengetahui apakah kualitas audit mampu memoderasi hubungan struktur modal terhadap nilai perusahaan?
5. Mengetahui apakah kualitas audit mampu memoderasi hubungan *corporate social responsibility* terhadap nilai perusahaan?
6. Mengetahui apakah kualitas audit mampu memoderasi hubungan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan?

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya sebagai berikut :

1. Kegunaan secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi perkonomian negara terutama dalam meningkatkan dan menumbuhkan ekonomi pada perusahaan manufaktur di Indonesia yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia khususnya pada sub sektor *property & real estate* 2018-2022 guna menciptakan pengambilan keputusan dengan mempertimbangkan pengaruh struktur modal, *corporate social responsibility*, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan kualitas audit sebagai variabel moderasi (studi kasus pada perusahaan manufaktur sub sektor *property & real estate* 2018-2022)

2. Kegunaan secara Praktis

- a. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan menjelaskan secara empiris tentang pengaruh struktur modal, *corporate social responsibility*, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan kualitas audit sebagai variabel moderasi (studi kasus pada perusahaan manufaktur sub sektor *property & real estate* 2018-2022).

b. Bagi investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan saat berinvestasi.

c. Bagi akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan bagi peneliti selanjutnya untuk melakukan penelitian mengenai objek yang sama.