

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dunia bisnis berkembang pesat dan menghadapi persaingannya tajam dengan usaha mengusahakan kelanjutan entitasnya mencapai harapan. Banyaknya entitas terdapat dalam dunia bisnis ini mendorong peneliti mengambil salah satu usaha terkenal seperti property dan real estate. Usaha ini berkesinambungan terus yang sempat terkena dampak di tahun 2020-2021 menurun. Di tahun 2021 kinerja keuangan properti dan real estate masih menurun hingga 13,51%. Keadaan ini mendorong peneliti ingin mengetahui properti dan real estate mengusahakan entitasnya bertahan dari kondisi terpuruk hingga tahun 2023.

Kinerja keuangan menurun tentu mendorong entitas melakukan pinjaman berupa hutang tinggi kepada pihak ketiga. Di akhir tahun 2021 realisasi kinerja properti dan real estate bangkit dari keterpurukan akibat pandemi tahun 2020 seperti prapenjualan properti mulai mengalami kenaikan. PT Ciputra Development Tbk mencatat pendapatan prapenjualan menuju lebih Rp 4 triliun per Agustus 2021. PT Alam Sutera Realty Tbk mencatatkan pendapatan prapenjualan Rp 2,01 triliun per Agustus 2021 berealisasi lebih tinggi 9,35% dibandingkan marketing sales. Perincian penjualan rumah dan tanah residensial mendominasi marketing sales di 8 bulan pertama tahun 2021 Rp 1,34 triliun (<https://www.tempo.co/ekonomi/menjelang-kuartal-iv-2021-indeks-saham-emiten-properti-mulai-mengembang-467872>).

Kinerja keuangan membawa dampak pada *corporate social responsibility*-(CSR), disclosure, leverage, struktur modal dan ukuran perusahaan. Kinerja keuangan entitas yang dilihat dari laba yang diperoleh entitas pada periode tertentu. CSR termasuk konsep entitas yang mempunyai pertanggungjawaban pada konsumen, karyawan, pemegang saham, komunitas dan lingkungan. CSR dibidang properti dan real estate merangkum komitmen entitas pada perilaku etis, berkelanjutan lingkungan dan tanggung jawab sosial. Biasanya entitas berada dalam penurunan kinerja keuangan akan mengurangi pelaksanaan CSR berada di masyarakat. CSR ini tidak hanya sekedar mencari keuntungan melainkan mempertimbangkan dampak kegiatan bisnis entitas.

Kinerja keuangan ini berdampak pada leverage entitas khususnya entitas yang memiliki *leverage* tinggi akan mengurangi atau bahkan tidak melakukan CSR disebabkan dana dimiliki entitas penggunaan dalam pembayaran hutang entitas baik hutang jangka pendek maupun hutang jangka panjang. Entitas memiliki hutang rendah akan melakukan

sebagian kecil CSR dikarenakan pihak manajemen akan memperhitungkan dana dimilikinya untuk membayar hutang terlebih dahulu dan sisanya digunakan untuk melakukan CSR.

Entitas dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya berkaitan dengan struktur modal. Di tahun 2020 hingga 2021 ini entitas dihadapkan pada masalah struktur modal. Padahal struktur modal dibutuhkan entitas ini untuk keberlangsungan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Struktur modal entitas ini kebanyakan berasal dari modal sendiri maupun hutang kepada pihak ketiga. Struktur modal tinggi menjadi penyebab pengurangan pelaksanaan CSR entitas.

Entitas memiliki kinerja keuangan tinggi tentu termasuk ukuran perusahaan besar umumnya. Entitas berukuran besar pada properti dan real estate seperti Pakuwon_Jati,Tbk; Lippo_Karawaci,Tbk; Summarecon_Agung,Tbk; Bumi Serpong Damai, Tbk; Ciputra_Development,Tbk; Plaza_Indonesia_Realty,Tbk menduduki perdagangan saham menjadi pilihan para investor. Entitas ini berkesinambungan hidupnya melaksanakan kegiatan CSR tinggi guna menarik kepercayaan masyarakat tetap membeli properti ditawarkannya. (<https://rhbtradesmart.co.id/article/6-daftar-saham-perusahaan-properti-di-indonesia/>).

Tabel 1.1 Fenomena Penelitian

No	Kode Emiten	Tahun	Kegiatan CSR	Total Hutang	Ekuitas	Total Aset	Laba Bersih
1	PWON	2020	38	8.860.110.106.000	17.598.695.271.000	26.458.805.377.000	1.119.113.010.000
		2021	59	9.687.642.670.000	19.178.438.459.000	28.866.081.129.000	1.550.434.339.000
		2022	40	9.883.903.905.000	20.718.276.011.000	30.602.179.916.000	1.831.130.001.000
2	SMRA	2020	15	15.836.845.684.000	9.085.688.540.000	24.922.534.224.000	245.909.143.000
		2021	16	14.819.493.511.000	11.230.223.167.000	26.049.716.678.000	549.696.051.000
		2022	5	16.683.534.371.000	11.750.040.507.000	28.433.574.878.000	771.743.500.000
3	KIJA	2020	28	5.939.921.471.289	6.260.254.508.581	12.200.175.979.870	45.249.873.535
		2021	46	5.920.079.958.943	6.372.010.371.083	12.292.090.330.026	87.635.897.475
		2022	57	6.605.083.823.533	6.505.375.560.067	13.110.459.383.600	40.980.837.130

Dari Tabel 1.1 di atas kegiatan CSR dilakukan PWON di tahun 2022 menurun padahal lba bersih tinggi dimungkinkan laba bersih digunakan untuk membayar hutang tinggi dengan ekuitas tinggi dan aset dimilikinya juga besar. Kegiatan CSR dilakukan SMRA di tahun 2022 menurun padahal lba bersih tinggi dimungkinkan laba bersih digunakan untuk membayar hutang tinggi dengan ekuitas tinggi dan aset dimilikinya juga besar. Di tahun 2022 kegiatan CSR mengalami kenaikan dengan laba bersih turun drastis kemungkinan dana CSR berasal dari total hutang tinggi maupun ekuitas tinggi didukung total aset tinggi dimilikinya.

Dari penjabaran yang ada mendukung peneliti membahas berjudul “**Analisis Pengaruh Corporate Social Responsibility (CSR) Disclosure, Leverage, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan (STudi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Tahun 2020-2022).**”

1.2 Tinjauan Pustaka

1.2.1 Pengaruh *Corporate Social Responsibility* (CSR) Disclosure Terhadap Kinerja Keuangan

Adisaputra, dkk., (2023) Entitas penggunaan CSR sebagai salah satu strategi guna peningkatan citra mereka dan gilirannya berdampak pada kinerja keuangan. Simaremare dan Gaol (2018) CSR menjadi biaya entitas dalam pengurangan untuk peningkatan laba bersih. Aset ditingkatkan untuk tidak menyeimbangi peningkatan laba berdampak pada ROA turun. Massubagiyo dan Widyawati (2022) CSR tidak berdampak pada ROA disebabkan aset yang banyak maupun sedikit tidak berdampak pada pengungkapan tanggung jawab sosial ditetapkan perusahaan.

1.2.2 Pengaruh *Leverage* Terhadap Kinerja Keuangan

Sari dan Sumiyarsi (2022) Leverage menjadi uang pinjaman berguna peningkatan kinerja keuangan. Hasti, dkk., (2022) Leverage berdampak positif pada kinerja keuangan yakni utang besar, maka aset entitas meningkat mengakibatkan pembayaran segala biaya yang dapat meningkatkan profitabilitas. Rizky, dkk., (2024) Leverage berdampak negatif dan tidak signifikan terhadap kinerja keuangan disebabkan penggunaan leverage tinggi dapat meningkatkan risiko dan beban bunga lebih besar dan secara tidak langsung kinerja keuangan dalam keadaan stabil.

1.2.3 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan

Irawati, dkk., (2023) Kemampuan mengelola hutang entitas baik dengan memaksimalkan hutang menjadi sumber pendanaan dalam menghasilkan profit lebih berujung pada kinerja keuangan lebih baik. Dewi dan Sedana (2024) DER perusahaan tinggi diukur dari hutang dapat digunakan sebagai modal kerja dikelola baik hingga mencapai struktur modal optimal guna memberikan keuntungan yang meningkatkan kinerja keuangan. Sitompul, dkk., (2022) Struktur modal berupa utang dimanfaatkan dengan baik guna meningkatkan kinerja keuangan.

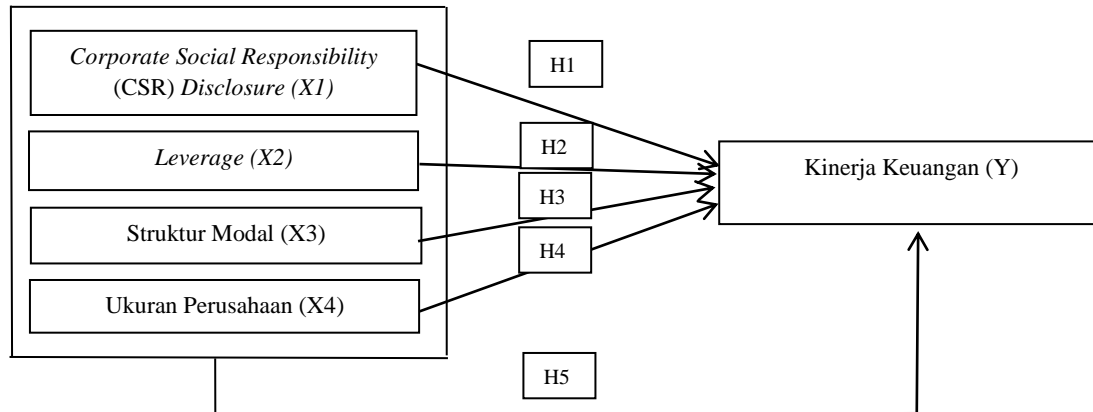
1.2.4 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Kinerja Keuangan

Rahmadita dan Amri (2024) Ukuran perusahaan tinggi maka kinerja keuangan meningkat disebabkan total aset tinggi semakin mudah pengelolaan dana dengan baik kemudian peningkatan kinerja keuangan. Oktaviyana, dkk., (2023) Semakin banyak aset dimiliki perusahaan maka kemampuan menghasilkan barang/produk lebih banyak guna pencapaian keuntungan besar dalam peningkatan kinerja keuangannya. Gunawan dan Suryani (2024) Ukuran perusahaan tidak berdampak pada kinerja keuangan. Tinggi

rendahnya ukuran perusahaan tidak bisa menjadi jaminan entitas besar memiliki kinerja bagus dan perusahaan kecil belum tentu memiliki kinerja keuangan kecil.

1.3 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dapat digambarkan :



1.4 Hipotesis

Hipotesis penelitian yaitu :

H1: Analisis *CSR Disclosure* berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan (STudi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Tahun 2020-2022).

H2: Analisis *Leverage* berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan (STudi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Tahun 2020-2022).

H3: Analisis Struktur Modal berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan (STudi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Tahun 2020-2022).

H4: Analisis Ukuran Perusahaan berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan (STudi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Tahun 2020-2022).

H5: Analisis *Corporate Social Responsibility (CSR) Disclosure*, *Leverage*, Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan berpengaruh Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan (STudi Kasus Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar Di BEI Tahun 2020-2022).