

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tujuan utama perusahaan adalah untuk memperoleh keuntungan yang maksimal, mensejahterakan para pemegang saham serta meningkatkan nilai perusahaan melalui harga sahamnya (Salsabila & Widiatmoko, 2022). Nilai Perusahaan adalah nilai yang menunjukkan ekuitas dan nilai buku perusahaan, berupa nilai buku, nilai buku total aset, dan nilai pasar saham dari total hutang. Nilai perusahaan dapat dicapai dengan maksimum jika para pemegang saham menyerahkan urusan pengelolaan perusahaan tersebut kepada orang-orang yang memiliki kompeten dalam bidangnya, seperti manajer maupun komisaris. Tingginya nilai perusahaan menunjukkan kesuksesan perusahaan dalam memakmurkan principal atau maksimalisasi kekayaan pemegang saham atau kesejahteraan pemegang saham (Mastuti & Prastiwi, 2021).

Menurut Hernita (2019) nilai perusahaan dapat diukur dengan beberapa indikator salah satunya adalah *price to book value* (PBV) yang merupakan penilaian pasar mengenai harga suatu perusahaan berdasarkan nilai bukunya. Perusahaan yang memiliki risiko rendah dan/atau memiliki tingkat pertumbuhan tinggi akan dianggap baik oleh investor dan perusahaan dengan ciri-ciri tersebut akan memiliki *market to book ratio* yang tinggi.

Price to book value di atas angka 1,0 mengindikasikan bahwa investor bersedia untuk membayar saham yang lebih tinggi daripada nilai bukunya. Oleh karena itu, *price to book value* cenderung tinggi apabila nilai buku perusahaan berada di angka rendah. Nilai perusahaan meningkat di atas biaya historisnya pada perusahaan yang sukses sedangkan bagi perusahaan yang kurang beruntung mereka akan cenderung memiliki *price to book value* yang rendah (Hernita, 2019).

Menurut Azizah & Imron (2020) *price to book value* merupakan gambaran hubungan antara harga pasar saham dan nilai buku per lembar saham yang dapat digunakan untuk menentukan nilai suatu saham dimana nilai pasar suatu saham haruslah mencerminkan nilai bukunya.

Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *price to book value* yang tinggi ($PBV > 1,0$) mengindikasikan bahwa investor menganggap perusahaan layak dihargai lebih tinggi daripada nilai bukunya dibandingkan dengan *price to book value* yang rendah ($PBV < 1$), begitu pula sebaliknya.

Berikut ini data nilai perusahaan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018-2022.

Tabel 1.1
Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate*
Tahun 2020-2022

No.	Kode	Nama Perusahaan	PBV					Rata-rata
			2018	2019	2020	2021	2022	
1	ADCP	Adhi Commuter Properti Tbk.	0,52	0,55	0,54	0,53	0,44	0,516
2	AMAN	Makmur Berkah Amanda Tbk.	0	0	0	0	4,04	0,88
3	APLN	Agung Podomoro Tbk.	0,25	0,26	0,39	0,25	0,27	0,284
4	ARMY	Armidian Karyatama Tbk.	2,48	1,20	0,31	0	0	0,798
5	ASPI	Andalan Sakti Primaindo Tbk.	0	9,92	0,49	0,69	1,02	2,424
6	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	0,67	0,48	0,5	0,34	0,33	0,464
7	ATAP	Trimitra Prawara Goldland Tbk.	0	0	1,96	2,08	1,07	1,022
8	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.	0,58	0,36	0,25	0,34	0,49	0,404
9	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk.	0	0,63	0,65	0,65	0,66	0,518
10	BBSS	Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk.	0	7,42	1,03	0,98	1,31	2,148
11	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.	0,31	0,21	0,24	0,29	0,21	0,252
12	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.	0,51	0,48	0,4	0,25	0,29	0,386
13	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk.	0,23	0,17	0,22	-0,6	-0,3	0,049
14	BIPP	Bhuwana Indah Permai Tbk.	0,38	0,23	0,21	0,24	0,24	0,26
15	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk.	0,88	1,05	0,78	1,47	1,56	1,148
16	BKSL	Sentul City Tbk.	0,59	0,44	0,32	0,37	0,32	0,408
17	BSBK	Wulandari Bangun Laksana Tbk.	0	0	0	0	0,76	0,152
18	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	0,81	0,73	0,76	0,61	0,53	0,688

19	CITY	Natura City Developments Tbk.	3,05	0,8	0,59	1,1	0,9	1,288
20	COWL	Cowell Development Tbk.	1,21	0	0	0	0	0,242
21	CPRI	Capri Nusa Satu Properti Tbk.	0	0,64	0,65	0,66	0	0,39
22	CSIS	Cahayasakti Investindo Sukses Tbk.	0,33	0,37	0,29	0,24	0,21	0,288
23	CTRA	Ciputra Development Tbk.	1,17	1,14	1,08	0,97	0,84	1,04
24	DADA	Diamond Citra Propertindo Tbk.	0	10,57	1,06	1,05	1,04	2,744
25	DART	Duta Anggada Realty Tbk.	0,21	0,28	0,23	0,38	0,25	0,27
26	DILD	Intiland Development Tbk.	0,5	0,38	0,38	0,27	0,3	0,366
27	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.	1,12	2,06	2,09	1,58	1,28	1,626
28	DUTI	Duta Pertiwi Tbk.	0,89	0,92	0,69	0,59	0,72	0,762
29	ELTY	Bakrieland Development Tbk.	0,22	0,24	0,25	0,26	0,27	0,248
30	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.	1,07	0,93	0,89	1,11	0,25	0,85
31	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk.	2,8	1,78	2,9	1,63	1,08	2,038
32	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk.	6,17	0,35	0	0	0	1,304
33	GAMA	Aksara Global Development Tbk.	0,47	0,45	0,46	0,47	0	0,37
34	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk.	2,03	2,36	2,6	2,96	2,61	2,512
35	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	0,44	0,29	0,3	0,34	0,36	0,346
36	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.	0,16	0,17	0,15	0,2	0,17	0,17
37	HOMI	Grand House Mulia Tbk.	0	0	16,11	2,17	2,56	4,168
38	INDO	Royalindo Investa Wijaya Tbk.	0	0,37	0,97	0,52	0,45	0,462
39	INPP	Indonesian Paradise Property Tbk.	1,19	0,83	0,94	1,2	1,4	1,093
40	IPAC	Era Graharealty Tbk.	0	0	0	4,35	3,76	1,622
41	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	1,61	1,16	1,08	0,89	0,82	1,112
42	KBAG	Karya Bersama Anugerah Tbk.	0,1	0,29	0,19	0,19	0,18	0,189
43	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.	1,03	0,99	0,74	0,56	0,48	0,76
44	KOTA	DMS Propertindo Tbk.	0	5,44	1,61	0,42	1,46	1,786
45	LAND	Trimitra Propertindo Tbk.	0	0	1,48	0,59	0,30	0,474
46	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk.	0	0	0,40	0,40	0,40	0,24
47	LPCK	Lippo Cikarang Tbk.	0,14	0,25	0,35	0,48	0,41	0,326
48	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	0,22	0,49	0,49	0,44	0,27	0,382

49	LPLI	Star Pacific Tbk.	0,36	0,47	0,36	0,34	0,34	0,374
50	MDLN	Modernland Realty Tbk.	0,41	0,38	0,11	0,25	0,23	0,276
51	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.	4,28	2,9	4,78	4,17	5,96	4,418
52	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk.	0,71	0,25	0,36	0,65	0,52	0,498
53	MPRO	Maha Properti Indonesia Tbk.	6,39	17,5	12,7	6,22	11	10,76
54	MTLA	Metropolitan Land Tbk.	1,05	1,23	0,82	0,83	0,64	0,914
55	MTSM	Metro Realty Tbk.	0,8	0,87	0,94	1,69	0,99	1,058
56	MYRX	Hanson Internasional Tbk.	1,14	0	0	0	0	0,28
57	MYRXP	Hanson Internasional (Seri B) Tbk.	0,01	0	0	0	0	0,002
58	NASA	Andalan Perkasa Abadi Tbk.	0,51	0,17	0,2	0,19	0,2	0,254
59	NIRO	City Retail Developments Tbk.	0,54	0,48	0,56	0,51	0,52	0,522
60	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk.	0,81	0,45	0,16	0,43	0,44	0,458
61	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk.	0	0	0,57	0,62	0,42	0,322
62	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.	9,73	1,03	0,75	0,81	0,69	2,602
63	POLI	Pollux Indonesia Realty Tbk.	13,09	1,79	0	0	0	2,976
64	POLL	Pollux Properti Indonesia Tbk.	7,77	41,7	16,1	6,27	1,09	14,59
65	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk.	0	1,61	3,38	-2,9	3,05	0,192
66	PPRO	PP Properti Tbk.	1,32	0,7	1,28	0,79	0,68	0,954
67	PDUP	Pudjiadi Prestige Tbk.	0	0,29	0,23	0,31	0,22	0,21
68	PURI	Puri Global Sukses Tbk.	0	0	3,10	2,97	2,24	1,662
69	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	2,06	1,58	1,42	1,21	1,08	1,47
70	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.	0,63	0,29	0,23	0,41	0,25	0,362
71	RDTX	Roda Vivatex Tbk.	0,66	0,6	0,53	0,64	0,84	0,654
72	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk.	0	1,10	0,95	0,94	0,94	0,768
73	RIMO	Rimo Internasional Lestari Tbk.	1,09	0	0	0	0	0,218
74	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk.	2,81	3,22	2,25	3,72	5,31	3,462
75	ROCK	Rockfields Properti Indonesia Tbk.	0	0	1,25	0,91	0,54	0,54
76	RODA	Pikko Land Development Tbk.	1,99	0,26	0,29	0,53	0,35	0,684
77	SATU	Kota Satu Properti Tbk.	2,86	1	0,75	1,84	1,44	1,578
78	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.	0,26	0,22	0,19	0,34	0,3	0,262

79	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	1,34	1,57	1,25	1,29	0,88	1,266
80	SWID	Saraswanti Indoland Development Tbk.	0	0	0	0	2,19	0,438
81	TARA	Sitara Propertindo Tbk.	8,4	4,01	0,48	0,48	0,47	2,768
82	TRIN	Perintis Trinita Properti Tbk	0	0	0	3,16	1,65	0,962
83	TRUE	Trinita Dinamik Tbk.	0	0	0	1,72	1,12	0,568
84	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk.	22,4	6,37	1,04	0,95	0,26	6,202
85	WINR	Winer Nusantara Jaya Tbk.	0	0	0	1,48	0,80	0,456

Sumber: <https://www.idx.co.id> (Data diolah peneliti, November 2023)

Berdasarkan hasil perhitungan pada Tabel 1.1 diatas perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2022 yang berjumlah 85 perusahaan, sebanyak 66% atau 56 perusahaan memiliki nilai PBV yang kurang dari 1 yang dikatakan *undervalued* jika dibandingkan dengan standar yang ada. Artinya manajemen perusahaan tidak mampu mengelola aktiva perusahaan dan mengakibatkan pertumbuhan investasi rendah tidak maksimal dalam mewujudkan tujuan perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Sehingga perusahaan sektor *property and real estate* tahun 2018-2022 masih menghadapi masalah kurangnya nilai perusahaan. Dengan adanya masalah ini dapat berdampak pada perusahaan yakni minat investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut akan menurun dan kepercayaan investor terhadap perusahaan akan berkurang.

Transformasi menuju akuntansi hijau (*green accounting*) dirasa perlu dilakukan saat ini dan masih menjadi tuntutan dari berbagai kalangan yang ditujukan kepada Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) agar segera melakukan reformasi akuntansi konservatif atau akuntansi yang hanya berfokus pada akuntansi keuangan menuju akuntansi hijau (*green accounting*) tidak hanya berfokus pada aspek keuangan saja namun juga pada aspek lingkungan dan sosial (Paledung et al., 2023).

Namun faktanya, meningkatkan nilai perusahaan tidak diimbangi dengan kegiatan pengelolaan lingkungan yang baik (Pratini, 2023). Maraknya permasalahan kerusakan lingkungan disebabkan oleh minimnya kepedulian perusahaan terhadap tanggung jawab lingkungan.

Dalam bidang *property* dan *real estate* dapat memberikan keuntungan besar terhadap investor seiring bertambahnya kemajuan ekonomi maupun tingkat perkembangan penduduk di negara ini. Hal ini dikarenakan harga tanah dan bangunan setiap tahunnya cenderung mengalami peningkatan karena pertumbuhan penduduk. Sementara itu kebutuhan mengenai *property* juga akan mengalami peningkatan, sehingga akan menarik minat para investor.

Kasus yang kerap terlihat pada perusahaan *propety* dan *real estate* adalah pencemaran lingkungan diantaranya polusi akibat aktivitas perusahaan, pengurangan sumber daya, limbah hasil kegiatan produksi pabrik, dan tingkat keamanan setiap barang dan jasa yang dihasilkan. Salah satu perusahaan yang bergerak di bidang ini di Indonesia yaitu PT Agung Podomoro *Land* yang terbukti melakukan pelanggaran dalam proyek pembangunan pulau G di Jakarta. Menurut Muslim Muin yang merupakan Ketua Kelompok Keahlian Teknik Pantai Institut Teknologi Bandung mengatakan jika pembangunan 17 pulau dalam proyek reklamasi pada pantai utara Jakarta mampu memperlambat aliran 13 sungai menuju Teluk Jakarta (tribunnews.com pada tanggal 5 Oktober 2016).

Kegiatan inovasi ramah lingkungan atau *green innovation* harus menjadi pilihan perusahaan dalam memperbaiki hubungan perusahaan dengan masyarakat, stakeholder dan memperoleh citra perusahaan yang baik. Untuk itu perusahaan hendaknya mengotimalkan peran *green accounting* atau akuntansi manajemen lingkungan. Akuntansi manajemen lingkungan yang diterapkan dengan baik oleh perusahaan dapat meningkatkan laba perusahaan dan sekaligus meningkatkan Nilai Perusahaan (Ekawati, 2023), (Gantino et al., 2023) (Tonay & Murwaningsari, 2022). Namun hasil penelitian Afazis & Handayani (Afazis & Handayani, 2020), menyatakan bahwa akuntansi lingkungan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Perusahaan perlu memperbaiki strategi melakukan bisnis yang semula menerapkan *labour-based business* menjadi *knowledge-based business* (Gantino et al., 2023). Penciptaan transformasi dan kapitalisasi dari pengetahuan menjadi bagian aset bagi perusahaan yang kemudian disebut aset tidak berwujud (*intangible asset*) (Rahmania Santi et al., 2022). Aset tidak berwujud termasuk informasi dan

pengetahuan yang harus dikelola dengan baik untuk menciptakan keunggulan kompetitif. Perusahaan yang berbasis pengetahuan memiliki karyawan-karyawan yang mempunyai keterampilan, keahlian serta daya inovasi yang tinggi. Modal yang berbasis pada pengetahuan dan teknologi inilah yang disebut sebagai *intellectual capital* (Yulianatasya & Manunggal, 2023).

Intellectual capital merupakan suatu pengetahuan, informasi dan kekayaan intelektual yang mampu untuk menemukan peluang dan mengelola ancaman dalam kehidupan suatu perusahaan, sehingga memiliki daya tahan dan menciptakan keunggulan bersaing (Ginting, 2021). Qurrotulaini dan Anwar (2021) menyatakan bahwa mengukur *intellectual capital* sulit karena bersifat tak berwujud dan non fisik. Model akuntansi tradisional yang dikandung dalam operasi perusahaan dalam suatu ekonomi industrial tetap fokus pada aset keuangan dan fisik dan mengabaikan aset *intellectual capital*. *Intellectual capital* merupakan kunci utama keberhasilan perusahaan. Tanpa adanya *intellectual capital*, perusahaan tidak akan bisa menjalankan usahanya walaupun dengan kekayaan yang berlimpah, karena modal manusialah yang mendayagunakan seluruh asset perusahaan untuk mencapai tujuan perusahaan (Wachyu & Winarto, 2020).

Konsep *intellectual capital* dan *green accounting* banyak digunakan oleh para manajer untuk merumuskan strategi bisnis perusahaan. Strategi Bisnis merupakan alokasi sumber daya yang dibutuhkan yang dilakukan oleh perusahaan dalam mencapai tujuan menciptakan nilai bagi konsumen. Adapun menurut (Adi et al., 2023), strategi bisnis merupakan serangkaian rencana atau tindakan yang terintegrasi yang didesain sebagai sarana untuk memperoleh keuntungan yang melebihi pesaingnya. Kemudian dijelaskan bahwa 2 strategi dasar yang digunakan adalah strategi biaya rendah (*low cost strategy*) dan strategi diferensiasi (*differentiation strategy*). Strategi bisnis diklasifikasikan kedalam 4 tipe yaitu *prospectors*, *analyzers*, *defender* dan *reactors*. Berdasarkan konsep tersebut dapat disimpulkan bahwa dengan adanya praktik *green accounting* dan *intellectual capital* yang baik dalam suatu perusahaan menghasilkan Strategi Bisnis yang tepat yang berdampak pada meningkatnya Nilai Perusahaan di masyarakat (Selpiyanti & Fakhroni, 2020).

Penelitian ini mengacu pada beberapa penelitian terdahulu yang telah banyak dilakukan dengan hasil yang bervariasi. Penelitian Salsabila dan Widiatmoko (Salsabila & Widiatmoko, 2022) menghasilkan *green accounting* berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Selanjutnya hasil penelitian Gantino (Gantino et al., 2023) menyatakan bahwa *green accounting* dan *intellectual capital* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan sebelum dimoderasi oleh variabel strategi bisnis. Selanjutnya hasil penelitian Afazis & Handayani (Afazis & Handayani, 2020) menunjukkan adanya hasil yang bertolak belakang dengan konsep yang dinyatakan sebelumnya bahwa *green accounting* atau akuntansi lingkungan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Kemudian, hasil penelitian Purbasari (Purbasari et al., 2018) menghasilkan bahwa Strategi Bisnis tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan latar belakang diatas, maka didalam penelitian ini dapat dirumuskan beerapa rumusan masalah penelitian yaitu :

1. Apakah strategi bisnis memoderasi pengaruh *green accounting* terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah strategi bisnis memoderasi pengaruh modal intelektual terhadap nilai perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini untuk mendapatkan bukti empiris serta menggambarkan model yang dapat menjelaskan :

1. Peran strategi bisnis dalam memoderasi pengaruh *green accounting* terhadap nilai perusahaan
2. Peran strategi bisnis dalam memoderasi pengaruh modal intelektual terhadap nilai perusahaan

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian yang diperoleh diharapkan mampu memberikan kegunaan bagi berbagai pihak, diantaranya penulisnya sendiri, fakultas maupun pihak lain yang berkepentingan.

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam pengembangan ilmu dan pengetahuan terkait dengan *green accounting* dan modal intelektual dengan strategi bisnis sebagai variabel moderasi serta dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan saran dan masukan kepada perusahaan terkait dengan permasalahan mengenai *green accounting* dan modal intelektual sebagai pertimbangan untuk mengevaluasi dan meningkatkan nilai perusahaan di masa yang akan datang.

- b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan bisnis investasi serta dapat menambah pengetahuan tentang tingkat perusahaan dan bisa secara bijak dalam memilih perusahaan.

- c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi penelitian mengenai nilai perusahaan terkait dengan pengaruh *green accounting* dan modal intelektual terhadap nilai perusahaan dengan strategi bisnis sebagai variabel moderasi.