

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Nilai perusahaan merupakan salah satu tolok ukur bagi investor dalam melihat kinerja perusahaan dari tahun ke tahun. Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan keinginan yang besar bagi investor untuk menanamkan sahamnya pada perusahaan tersebut. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan tingkat kemakmuran pemegang saham (Van Horne, 1998). Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan (financing), dan management assets. Harga pasar dari saham perusahaan yang terbentuk antara pembeli dan penjual disaat terjadi transaksi disebut nilai pasar perusahaan, karena harga pasar saham dianggap cerminan dari nilai aset perusahaan sesungguhnya (Sartono, 2001). Nilai perusahaan yang dibentuk melalui indikator nilai pasar saham sangat dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi. Horngren dan Harrison (2007) menyatakan adanya peluang investasi dapat memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang, sehingga akan meningkatkan harga saham, dengan meningkatnya harga saham maka nilai perusahaan pun akan meningkat.

Semakin tinggi kinerja keuangan, maka semakin tinggi pula Nilai Perusahaan. Melalui rasio-rasio keuangan tersebut dapat dilihat seberapa berhasilnya manajemen perusahaan mengelola asset dan modal yang dimilikinya untuk memaksimalkan Nilai Perusahaan. Ukuran dari keberhasilan pencapaian alasan ini adalah angka *return on equity* (ROE) dan *return on asset* (ROA) yang berhasil dicapai. Semakin besar ROE mencerminkan kemampuan perusahaandalam menghasilkan keuntungan yang tinggi bagi pemegang saham, semakin besar ROA maka tingkat pengembalian laba bersih atas asset juga besar. Secara teori, sebuah bisnis yang menunjukkan laba atas ekuitas tinggi cenderung lebih mampu menghasilkan laba secara internal. (Ulupui, 2007).

Di era Pasar Bebas, kegiatan bisnis mulai dituntut mengembangkan, menerapkan sistem dan paradigma baru dalam pengelolaan bisnis yaitu prinsip-prinsip tata kelola yang baik yaitu *Good Corporate Governance* (GCG). *Good Corporate Governance* adalah suatu pilar dari sistem ekonomi pasar, karena berkaitan dengan kepercayaan publik terhadap perusahaan. Secara eksternal perusahaan akan lebih dipercayai oleh investor. Penerapan GCG mendorong terciptanya persaingan yang sehat dan iklim yang kondusif, sehingga dengan begitu perusahaan akan lebih mudah mendapatkan pendanaan dengan biaya modal yang lebih rendah. Pada akhirnya akan mempengaruhi performa bisnis yang didanai dari harga saham perusahaan. Prinsip dasar GCG yaitu transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi serta kewajaran dan kesetaraan diperlukan untuk mencapai keberlanjutan usaha (*sustainability*) perusahaan dengan memperhatikan kepentingan (*stakeholders*).

Pasar modal Real Estate dan Property di Indonesia, akhir-akhir ini berkembang pesat. Perusahaan Real Estate dan Properti menjadikan Pasar modal sebagai alternatif pendanaan untuk pengembangan perusahaan. Semakin berkembangnya kegiatan pengembangan perusahaan tentunya membutuhkan dana yang cukup besar. Kebutuhan dana tersebut tentunya diperlukan usaha untuk mencari tambahan dana (berupa *fresh money*) untuk diinvestasikan ke dalam perusahaan sebagai pengganti ataupun sebagai penambah dana yang sedang dijalankan ataupun untuk pengembangan dan perluasan bidang usaha. Perusahaan dapat mencari tambahan modal selain mencari pinjaman dan merger, dapat juga mencari pihak lain yang berpartisipasi dalam menanamkan modalnya. Hal ini dapat dilakukan dengan penjualan sebagian saham dalam bentuk efek kepada masyarakat luas.

Pada tahun 2007 terjadi krisis financial global dan kejatuhan harga saham bagi kredit perumahan yang diberikan kepada debitor dengan sejarah kredit yang buruk atau belum memiliki sejarah kredit sama sekali. Krisis ini mulai menyurut pada tahun 2008, dengan pulihnya krisis financial global ini maka harga saham real estate dan property di bursa efek kembali mulai menguat dan stabil. Harga saham menguat karena naiknya nilai investasi dan transaksi real estate dan properti. (detikfinance, 18/02/2011)

Sehubungan dengan pentingnya GCG, peningkatan kinerja keuangan dalam perusahaan, oleh karena itu judul penelitian yang digunakan adalah **”Pengaruh Kinerja Keuangan, *Good Corporate Governanceterhadap Nilai PerusahaanReal Estate dan Property*”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tentang pengaruh antara kinerja keuangan, *good corporate governance* terhadap Nilai Perusahaan, sehingga rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Apakah ROA berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
2. Apakah ROE berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
3. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
4. Apakah kepemilikan institutional berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan?
5. Apakah proporsi komisaris independent berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan ?
6. Apakah jumlah anggota komite audit berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendapatkan bukti empiris, tentang:

1. Pengaruh *return on asset* terhadap Nilai Perusahaan.
2. Pengaruh *return on equity* terhadap Nilai Perusahaan.
3. Pengaruh kepemilikan manajerial terhadap Nilai Perusahaan
4. Pengaruh kepemilikan institutional terhadap Nilai Perusahaan
5. Pengaruh proporsi komisaris independent terhadap Nilai Perusahaan
6. Pengaruh jumlah anggota komite audit terhadap Nilai Perusahaan

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Sedangkan manfaat atau kegunaan yang dapat diambil, yaitu:

1. Bagi penulis dapat dijadikan tambahan pengetahuan, khususnya mengenai kinerja keuangan, praktik *good corporate governance*, berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan.
2. Bagi para pemakai laporan keuangan dan manajemen perusahaan memahami aspek kinerja keuangan, peranan praktek *corporate governance*, dan pengungkapan terhadap Nilai Perusahaan.

#### **1.5 Sistematika Penulisan Skripsi**

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh terhadap isi dari penelitian ini, maka penulisan ini dibagi dalam lima bab sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi bagaimana latar belakang masalah yang terjadi sehingga diangkat menjadi objek penelitian. Dari latar belakang masalah tersebut, dirumuskan suatu permasalahan yang akan diteliti, tujuan dan manfaat dari penelitian ini, serta sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini akan dibahas tentang landasan teori yang mendukung perumusan hipotesis dan mendukung dalam menganalisis hasil penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan juga

hipotesis sebagai pernyataan akurat yang merupakan jawaban sementara terhadap masalah yang diteliti.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini membahas tentang variabel penelitian, definisi optimal yang memberi deskripsi tentang variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian beserta jumlahnya, populasi yang berisi kumpulan, dari keseluruhan elemen yang menjadi pusat objek penelitian serta sampel penelitian, jenis dan sumber data mendeskripsikan tentang jenis data dari variabel penelitian, serta dari mana data tersebut diperoleh, metode pengumpulan data menjelaskan prosedur pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian, metode analisis data yang berisi instrumen penelitian serta hasil analisis yang digunakan dalam melakukan pengujian hipotesis.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini, dijelaskan tentang gambaran umum, deskripsi data serta analisis data dan pembahasan.

### **BAB V PENUTUP**

Diuraikan secara ringkas kesimpulan dari pengolahan data yang telah dilakukan dan saran-saran yang dapat diajukan untuk pemecahan masalah yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak terkait.