

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Penerapan *good corporate governance* telah menjadi isu sentral dalam kalangan publik di Indonesia. Dalam strategi pengembangan umum pasar modal Indonesia yang dikeluarkan oleh Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) disadari salah satu penyebab rentanya perusahaan-perusahaan di Indonesia terhadap gejolak perekonomian adalah lemahnya penerapan *Good Corporate Governance* dalam pengelolaan perusahaan. Kondisi tersebut ditandai dengan standar laporan yang minimal tentang kinerja keuangan perusahaan. Pada saat itu mekanisme yang mendorong perusahaan untuk menaati peraturan dan penegakan hukum masih kurang. Sanksi yang diberikan kepada mereka yang melanggar peraturan tidak memadai terutama pada situasi ekonomi yang tidak menguntungkan.

*Good Corporate Governance* dapat dimengerti dan diterapkan dengan baik, perlu di cermati kajian yang dilakukan oleh *Organization for Economic and Development* (OECD) terhadap prinsip-prinsip utama *corporate governance*. Aspek kewajaran terutama ditujukan untuk memberikan perlindungan pada pemegang saham minoritas dari kecurangan, *self dealing*, atau tidakwajaran lainnya. Aspek transparansi dimaksudkan untuk meningkatkan keterbukaan informasi mengenai kinerja keuangan perusahaan dengan penyebaran informasi yang akurat dan tepat waktu. Aspek akuntabilitas dimaksudkan untuk

menciptakan sistem kontrol yang efektif di antara direksi, manajer, auditor, dan pemegang saham. Adapun aspek tanggung jawab dimaksudkan tanggap terhadap stakeholders dan lingkungan di mana perusahaan beroperasi.

Kinerja keuangan merupakan gambaran tentang keberhasilan perusahaan berupa hasil yang telah dicapai berkat berbagai aktivitas yang telah dilakukan. Kinerja keuangan merupakan suatu analisis untuk menilai sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan aktivitas sesuai aturan-aturan pelaksanaan keuangan (Fahmi, 2012:2).

Dikutip dari situs [market.bisnis.com](http://market.bisnis.com) menyatakan kinerja emiten properti belum pulih. Lemahnya kinerja saham emiten-emiten sektor properti tahun lalu tidak terlepas dari kinerja keuangan mereka yang memang belum begitu cemerlang. Mayoritas emiten masih membukukan penurunan pendapatan, sedangkan beberapa emiten mengandalkan sumber pendapatan non-rutin. Dari tiga puluh empat emiten properti yang telah merilis laporan keuangannya untuk periode 31 Desember 2017, ada delapan belas emiten atau 53% (lihat lampiran 1) yang mencatatkan penurunan pendapatan dengan kisaran penurunan 1% hingga 90%. Secara total, nilai pendapatan tiga puluh empat emiten tersebut tumbuh 12,48%, sedangkan laba tumbuh 25,9%. Sepintas, nilai ini tampak tinggi. Namun, kinerja yang sangat tinggi sejatinya hanya disumbangkan oleh tiga emiten, yakni BSDE, APLN, dan ASRI. Bila kinerja ketiga emiten tersebut tidak diikutsertakan, tingkat pertumbuhan pendapatan seluruh emiten properti lainnya hanya 2,97%, sedangkan labanya justru turun cukup dalam, mencapai 11,2%.

Di sisi lain, kinerja yang sangat tinggi dari BSDE, APLN dan ASRI pun bukan ditopang oleh kinerja penjualan rutin yang meningkat signifikan, melainkan karena adanya sejumlah pendapatan non-rutin yang dibukukan pada 2017 dengan nilai yang signifikan. Laba APLN yang melonjak hingga 117,09% ditopang oleh adanya penjualan aset tetap berupa hak kepemilikan strata title dan peralatan kantor atas Hotel Pullman Jakarta Central Park kepada *Strategic Property Investors Company Limited* dengan harga jual Rp1,28 triliun.

Penjualan aset tetap tersebut direalisasikan pada 22 Desember 2017 dengan nilai keuntungan penjualan aset tetap tersebut adalah senilai Rp 919 miliar. Aset yang dijual telah beralih menjadi aset dasar bagi dana investasi *real estate* (DIRE) yang diterbitkan di luar negeri. Pada BSDE, lonjakan pendapatan dan laba yang signifikan disebabkan karena adanya penjualan kepada pihak ketiga senilai Rp2,98 triliun yang melebihi 10% dari jumlah total pendapatan yang tidak terjadi pada 2016. Demikian pula dengan ASRI yang pada 2017 lalu membukukan penjualan pada pihak ketiga dengan nilai di atas 10%, yakni pada PT CFLD Investment Indonesia senilai Rp 1,37 triliun, atau 35% dari total penjualannya.

Beberapa kajian dan penelitian terus dilakukan untuk mengetahui apa yang menjadi penyebab melambatnya pertumbuhan yang ada pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Lemahnya penerapan *good corporate governance* menjadi penyebab tidak stabilan ekonomi yang berdampak pada pertumbuhan perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang berakibat pada kinerja keuangan perusahaan yang kurang baik. Apabila dikaitkan dengan permasalahan pada sektor *property* dan *real estate* terdapat suatu pemberitaan pada salah satu situs web

(Desember, 2017) yaitu kontan.co.id menyatakan bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk berhasil meraih penghargaan TOP 5 *Good Corporate Governance*. Penerapan *good corporate governance* pada perusahaan sektor *property* di Indonesia masih rendah. Pada catatan tahun sebelumnya, terbukti dari perusahaan sektor *property* PT Agung Podomoro Land Tbk berada dalam urutan pertama dalam kategori GCG.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *agency theory*. *Agency Theory* yang menekankan pentingnya pemilik perusahaan (pemegang saham) menyerahkan pengelolaan perusahaan kepada tenaga-tenaga profesional (disebut *agents*) yang lebih mengerti dalam menjalankan bisnis sehari-hari (Adrian, 2012: 13).

Variabel pertama adalah kepemilikan manajerial. Menurut Sri (2017) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial adalah proporsi saham biasa yang dimiliki oleh para manajemen, yang dapat diukur dari persentase saham biasa yang dimiliki oleh pihak manajemen yang secara aktif terlibat dalam pengambilan keputusan perusahaan. Berdasarkan teori agensi, perbedaan kepentingan antara manajer dan pemegang saham mengakibatkan timbulnya konflik yang sering disebut *agency conflict*. Konflik ini bisa terjadi apabila adanya hubungan yang tidak baik antara pihak manajer dan investor luar perusahaan.

Ketika kepemilikan saham yang dimiliki oleh manajer perusahaan lebih tinggi maka manajer sebagai pimpinan memiliki hak suara yang kuat pula. Sehingga manajer dapat melakukan keputusan yang dianggap dapat memakmurkan pemegang saham tidak lain kepentingan dirinya sendiri. Apabila

adanya hubungan yang baik antara pihak manajer dan pemegang saham luar perusahaan, dipercaya dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan. Hasil penelitian dari Fariatun dkk (2018), dan Yuni Kusuma (2014) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Sedangkan, hasil penelitian dari Sri Rahayu (2017) menyatakan bahwa kepemilikan manajerial tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Variabel kedua adalah kepemilikan institusional. Menurut Sri (2017) menyatakan bahwa kepemilikan institusional adalah kepemilikan saham perusahaan yang dimiliki oleh institusi atau lembaga seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi dan kepemilikan institusi lain. Berdasarkan teori agensi, perbedaan kepentingan antara manajer dan pemegang saham mengakibatkan timbulnya *agency conflict*. Konflik ini terjadi apabila adanya hubungan yang tidak baik antara pemegang saham institusional terhadap manajer perusahaan, karena anggapan pihak institusional bahwa manajer perusahaan mementingkan kepentingan dirinya sendiri, yang berakibat pada timbulnya biaya pengawasan yang tidak optimal.

Apabila adanya hubungan yang baik antara pihak manajer dengan pihak institusional, diyakini dapat meningkatkan kinerja keuangan. Sebagaimana dengan adanya pihak institusional yang mampu mengoptimalkan pengawasan kinerja manajemen dengan memonitoring setiap keputusan yang diambil oleh pihak manajemen selaku pengelola perusahaan dengan harapan dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan. Hasil penelitian dari Fitriatun dkk (2018), Yohanita (2017), dan Alyda Noor dkk (2015) menyatakan bahwa kepemilikan institusional

berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Sedangkan, hasil penelitian dari Sri Rahayu (2017), dan Mahboob U *et.al* (2017) menyatakan bahwa kepemilikan institusional tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Variabel ketiga adalah komite audit. Menurut Keputusan Menteri Nomor 117 Tahun 2002. Tujuan dibentuknya komite audit adalah membantu dewan komisaris atau dewan pengawas dalam memastikan efektivitas pelaksanaan tugas auditor eksternal dan internal. Berdasarkan teori agensi, dengan berjalannya fungsi komite audit secara efektif, maka kontrol terhadap perusahaan akan lebih baik. Sehingga konflik atau masalah keagenan yang terjadi akibat keinginan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraannya sendiri dapat diminimalisir. Semakin banyak jumlah komite audit yang dimiliki oleh suatu perusahaan akan memberikan perlindungan dan kontrol yang lebih baik terhadap proses akuntansi dan keuangan dan pada akhirnya akan memberikan pengaruh terhadap kinerja keuangan. Hasil penelitian dari Yohanita (2017), Salsabila dan M. Saifi (2017) menyatakan bahwa komite audit berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Sedangkan, hasil penelitian dari Sulistyowati (2017), dan Beatrick Stephanie (2016) menyatakan bahwa komite audit tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Variabel keempat adalah dewan komisaris. Menurut Effendi (2016:30) pada prinsipnya, dewan komisaris bertanggung jawab dan berwenang untuk mengawasi kebijakan dan tindakan direksi, serta memberikan nasihat kepada direksi jika diperlukan. Berdasarkan teori agensi, dewan komisaris dianggap sebagai mekanisme pengendalian intern tertinggi yang bertanggung jawab untuk

mengawasi tindakan manajemen puncak. Peran dewan komisaris ini diharapkan akan meminimalisir permasalahan agensi yang timbul antara dewan direksi dengan pemegang saham. Melalui peran pengawasan oleh dewan komisaris, perusahaan dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan terjamin kelangsungannya.

Ukuran dewan komisaris yang besar dalam perusahaan menyebabkan monitoring manajemen semakin baik. Semakin banyak jumlah dewan komisaris, maka fungsi pengawasan terhadap kebijakan dewan direksi dapat dijalankan dengan lebih baik lagi, sehingga berdampak pada meningkatnya kinerja keuangan. Hasil penelitian dari Yohanita (2017), Wasim (2017), dan Sulistyowati (2017) menyatakan bahwa dewan komisaris berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Sedangkan, hasil penelitian dari Beatrick Stephani (2016) menyatakan bahwa dewan komisaris tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Variabel kelima adalah dewan direksi. Menurut Pasal 1 dalam UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang dimaksud dengan dewan direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan, serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan dasar. Berdasarkan teori agensi, tugas dan tanggung jawab yang dijalankan oleh seorang dewan direksi akan mampu untuk mengatasi masalah agensi yang terjadi dalam perusahaan. Peran dewan direksi dalam perusahaan sangat penting dalam menentukan arah kebijakan perusahaan

dan perencanaan strategis yang dibuat oleh dewan direksi sangat menentukan dalam peningkatan kinerja keuangan suatu perusahaan.

Adanya dewan direksi dalam perusahaan, maka akan meningkatkan kinerja keuangan. Semakin banyak dewan direksi, akan semakin jelas pembagian tugas dari masing-masing anggota, yang tentunya akan berdampak baik bagi para pemangku kepentingan. Selain itu, semakin banyak anggota dewan direksi, akan membuat jaringan dengan pihak luar perusahaan menjadi lebih baik hal tersebut dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan akan semakin membaik. Hasil penelitian dari Yohanita (2017) dan Sulistyowati (2017) menyatakan bahwa dewan direksi berpengaruh terhadap kinerja keuangan. Sedangkan, hasil penelitian dari Sri Rahayu (2017), dan Beatrick Stephanie (2016) menyatakan bahwa dewan direksi tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan.

Penelitian ini sangat penting dilakukan karena adanya hasil penelitian terdahulu yang tidak konsisten membuat penulis tertarik untuk mengkaji *Good Corporate Governance*. Pemilihan perusahaan *property* dan *real estate* sebagai sampel penelitian karena industri sektor *property* dan *real estate* mengalami stagnan dan cenderung melambat. Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diruaikan serta hasil penelitian sebelumnya yang berbeda-beda, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh *Good Corporate Governance* Terhadap Kinerja Keuangan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2017”**.



## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka permasalahan yang ada pada penelitian ini dapat dirumuskan:

- 1 Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
- 2 Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
- 3 Apakah komite audit berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
- 4 Apakah dewan komisaris berpengaruh terhadap kinerja keuangan?
- 5 Apakah dewan direksi berpengaruh terhadap kinerja keuangan?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang dapat dicapai dalam penelitian ini *dapat* dirumuskan sebagai berikut:

1. Untuk menguji secara empiris pengaruh kepemilikan manajerial terhadap kinerja keuangan.
2. Untuk menguji secara empiris pengaruh kepemilikan institusional terhadap kinerja keuangan.
3. Untuk menguji secara empiris pengaruh komite audit terhadap kinerja keuangan.
4. Untuk menguji secara empiris pengaruh dewan komisaris terhadap kinerja keuangan.
5. Untuk menguji secara empiris pengaruh dewan direksi terhadap kinerja keuangan.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

a. Akademis

Penelitian ini dapat berguna sebagai bahan informasi bagi perkembangan dunia akademis dan menabahnya wawasan lebih luas lagi tentang *good corporate governance* terhadap kinerja keuangan.

b. Praktisi

Bagi pihak manajemen dan dunia bisnis (khususnya investor) penelitian ini dapat menjadi tambahan informasi pada penilaian kinerja keuangan perusahaan dan memberikan informasi terkait *good corporate governance* untuk menciptakan nilai tambah bagi perusahaan serta dapat digunakan untuk menilai keuntungan bersaing perusahaan sehubungan dengan keputusan investasi.

#### 1.5 Sistematika Penulisan Skripsi

Penulisan skripsi ini dibagi menjadi beberapa bab dimana setiap bab dengan bab yang lainnya terdapat keterkaitan.

Adapun skripsi ini disusun secara sistematis sebagai berikut:

##### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini dijelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

**BAB II: LANDASAN TEORI**

Bab ini membahas mengenai tinjauan pustaka yang antara lain meliputi penelitian terdahulu yang akan menjadi acuan dalam penyusunan penelitian ini dan teori-teori yang menjadi landasan dalam menyelesaikan permasalahan penelitian, kerangka pemikiran penelitian, dan hipotesis penelitian.

**BAB III: METODE PENELITIAN**

Bab ini akan memberikan penguraian mengenai metode penelitian yang antara lain adalah rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data, serta teknik analisis data yang digunakan dalam pemecahan masalah.

**BAB IV: GAMBARAN SUBJEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA**

Pada bab ini berisi tentang gambaran subjek penelitian dan analisis data yang memuat analisis deskriptif, analisis statistik, dan pembahasan penelitian.

**BAB V: PENUTUP**

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan akhir, keterbatasan, dan saran untuk penelitian selanjutnya.