

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Corporate governance adalah rangkaian dari peraturan, hukum dan kebijakan yang harus dipenuhi perusahaan untuk membantu kinerja perusahaan agar bekerja lebih baik sehingga pada akhirnya meningkatkan nilai ekonomi para pemegang saham. Awal mula munculnya *corporate governance* dimulai sekitar tahun 1980an di perusahaan-perusahaan Inggris dan Amerika Serikat yang mana dilatarbelakangi karena adanya tindakan dari pihak-pihak yang hanya mementingkan diri sendiri tanpa memikirkan kepentingan pemegang saham. Hal itu terjadi karena adanya pertentangan-pertentangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan kelompok dari perusahaan sehingga hal tersebut menjadi penyebab dibutuhkannya tata kelola yang baik dalam suatu perusahaan.

Jika dilihat lebih luas, pertentangan-pertentangan kepentingan di perusahaan itu terjadi antara pemimpin perusahaan dan pemegang saham, antara pemegang saham mayoritas dan minoritas, antara pemimpin perusahaan dan pekerja, dan antara pelanggan dan perusahaan. Sekarang ini, *corporate governance* bukan lagi menjadi pilihan bagi suatu perusahaan, tapi sudah menjadi kebutuhan dan keharusan yang sangat penting serta menjadi tuntutan dari masyarakat yang didukung dengan adanya regulasi dan peraturan-peraturan yang mengatur tentang bagaimana penerapan dari *corporate governance* yang baik.

Di Indonesia, awal munculnya regulasi tentang penerapan *corporate governance* berawal dari sebuah usulan pencatatan penyempurnaan emiten di Bursa

Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia) mengatur tentang bagi perusahaan publik yang terdaftar pada Bursa Efek Jakarta diharuskan membentuk komite audit dan dewan komisaris independen pada tahun 1998. Sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Direksi Bursa Efek Jakarta No. Kep/BEJ/07-2001 butir C tentang *board governance* yang terdiri dari komite audit, dewan komisaris independen, dan sekretaris perusahaan bahwa untuk mewujudkan *corporate governance* yang baik, di mana jumlah dewan komisaris independen harus setidaknya 30% dari seluruh jumlah anggota dewan komisaris di suatu perusahaan. Komisaris independen adalah anggota dari dewan komisaris yang bersifat independen dan memiliki tujuan untuk melindungi para pemilik saham minoritas di suatu perusahaan. Tugas dari komisaris independen yaitu memastikan suatu perusahaan menerapkan *good corporate governance* serta memberi nasihat dan melakukan pengawasan terhadap dewan direksi secara objektif untuk kepentingan perusahaan.

Komite audit ialah badan yang dibentuk oleh para dewan komisaris serta bertanggung jawab membantu dewan komisaris dalam menjalankan tugas dan fungsinya. Tujuan pembentukan komite audit ialah untuk membentuk iklim yang baik serta untuk memperkuat pengendalian untuk mengurangi terjadinya penyimpangan di suatu perusahaan. Dengan dibentuknya komite audit di suatu perusahaan, maka akan meningkatkan kinerja perusahaan lebih baik lagi, dan perusahaan tersebut mampu melindungi kepentingan para pemilik sahamnya dari pihak-pihak tertentu.

Tujuan utama dari penerapan *corporate governance* adalah penegakan etika kerja dan etika bisnis sehingga penerapannya akan meningkatkan citra dan nilai

perusahaan. Perusahaan harus dapat menerapkan prinsip-prinsip *corporate governance* yang terdiri dari *Transparency, Responsibility, Accountability, Independence, Fairness, dan Social Responsibility* agar dapat mencapai tata kelola yang baik. Setelah perusahaan memenuhi semua prinsip-prinsip *corporate governance* tersebut, maka perusahaan dapat memberikan informasi perusahaan kepada para *stakeholder* yang meliputi *shareholder*, dewan komisaris, dewan direksi, eksekutif, anggota manajemen, dan juga publik sebagai bentuk pertanggungjawaban kinerja perusahaan sehingga perusahaan akan mendapatkan kepercayaan penuh dari para *stakeholder*.

Kinerja perusahaan adalah sesuatu yang dihasilkan oleh seseorang atau kelompok dalam sebuah perusahaan dalam waktu tertentu yang telah ditetapkan dan bisa diukur menggunakan informasi keuangan maupun dengan informasi non keuangan. Ukuran kinerja perusahaan yang baik yaitu harus ada kepercayaan dari para pemegang saham terhadap perusahaan sehingga dana yang di tanamkan oleh para pemegang saham dalam kondisi aman dan juga diharapkan akan memberikan *return*. Untuk mencapai tujuan tersebut, maka diperlukan implementasi *good corporate governance* yang efektif dalam waktu jangka panjang perusahaan dan berjalan sesuai dengan tujuan perusahaan dan para pemegang saham. Cara kerja *good corporate governance* akan memungkinkan suatu perusahaan dapat bekerja lebih efektif dan akan meningkatkan kinerja suatu perusahaan. Oleh sebab itu, perusahaan publik harus menerapkan *good corporate governance* dalam upaya untuk meningkatkan kinerja perusahaan dan nilai perusahaan.

Cara untuk mengukur kinerja perusahaan dapat kita ketahui dengan melihat *Return On Asset* dan *Return On Equity* dari perusahaan tersebut. *Return on asset* adalah rasio yang mengukur kinerja perusahaan dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan keuntungan. Semakin tinggi nilai *Return on asset* menunjukkan perusahaan berhasil dalam mengelola asetnya untuk menghasilkan keuntungan. Sedangkan *Return on equity* yaitu rasio yang mengukur seberapa efektifnya perusahaan dalam mengelola modalnya untuk menghasilkan keuntungan. Semakin tinggi nilai *Return on equity* maka akan semakin efektif pula perusahaan dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan.

Sektor Property, Real Estate dan Building Consturction memegang peranan penting di dalam bidang pembangunan dan perekonomian di Indonesia. Sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor Property, Real Estate dan Building construction merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memberikan dampak besar yang dapat mendorong perkembangan ekonomi lainnya, terutama pada perkembangan produk keuangan. Globalisasi dalam bidang ekonomi memberikan kesempatan pada setiap perusahaan untuk masuk lingkungan yang lebih luas dalam menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). Berlakunya MEA membuat perusahaan di Indonesia menghadapi tantangan untuk merebut peluang pasar dalam lingkungan bisnis yang semakin kompetitif.

Investasi di sektor Property, Real Estate dan Building Construction bersifat jangka panjang. Investor tertarik melakukan investasi di sektor ini dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik di saat *supply* tanah bersifat tetap

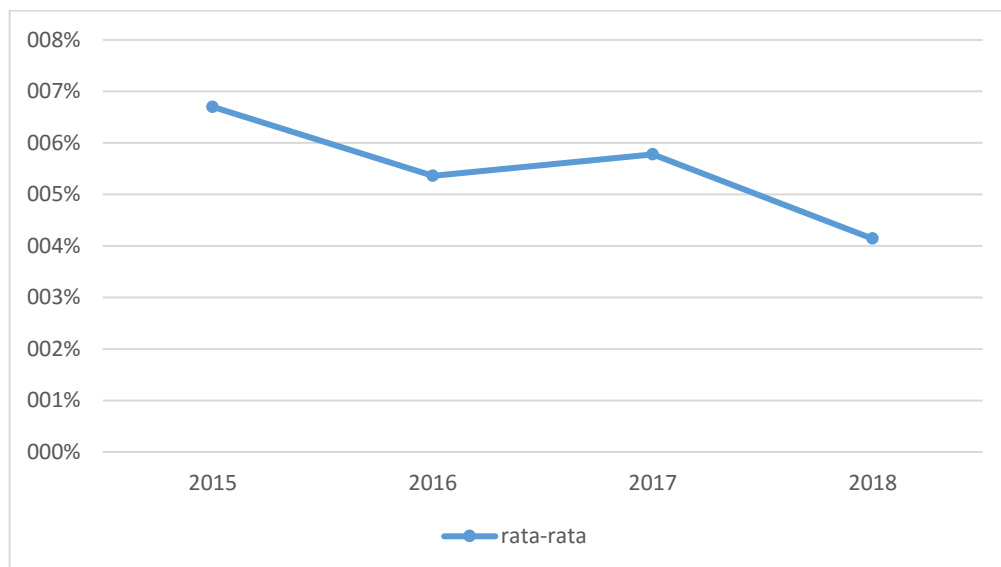
sedangkan permintaan selalu bertambah. Permintaan bertambah sejalan dengan pertambahan penduduk dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan tempat beraktivitas. Saham di sektor Property, Real Estate dan Building Construction bergerak di bidang pembangunan rumah, gedung, jalan dan fasilitas umum lainnya. Saham pada sektor ini sangat di pengaruhi oleh kondisi ekonomi. Semakin baik kondisi ekonomi, maka akan semakin besar peluang penjualan disektor ini karena semakin banyak yang mampu membeli produk mereka. Di Indonesia terdapat banyak perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang sektor Property, Real Estate dan Building Construction. Perusahaan-perusahaan memerlukan dana dalam menjalankan dan mengembangkan usahanya. Dan sumber dana bisa diperoleh dari dalam dan luar perusahaan. Sumber dana dari dalam perusahaan diperoleh dari laba ditahan dan penyusutan dan sumber dana dari luar perusahaan diperoleh dari pinjaman modal dan menerbitkan saham kepada masyarakat.

Sektor Property, Real Estate dan Building Constuction Indonesia merupakan sektor yang sedang berkembang di mana kebutuhan perumahan semakin meningkat seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan penduduk. Faktor lain yang mendukung perkembangan industri Property, Real Estate dan Building Construction adalah ketika pemerintah Indonesia berkomitmen mempermudah regulasi bagi investor asing untuk menanamkan modal di Indonesia dan kawasan pusat bisnis tumbuh dengan pesat terutama di kota Jakarta.

Tabel 1.1 Return On Asset (ROA)

No.	Nama Perusahaan	2015	2016	2017	2018
1	Agung Podomoro Land	4,6 %	3,7 %	6,9 %	0,7%
2	Bekasi fajar Industrial Estate	5 %	6 %	8 %	7%
3	PT Bukit Darmo Property	3,5 %	3,7 %	5,5 %	4,8%
4	PT Bumi Serpong Damai	6,5 %	5,3 %	11,2 %	3,3%
5	Duta Pertiwi	7,44 %	8,67 %	6,13 %	8,91%
6	Pura delta Lestari	17,09%	9,71 %	8,80 %	6,62%
7	Intiland Development	4,16 %	2,70 %	2,39 %	1,42%
8	Gowa Makassar Tourism Development	9,3 %	7,1 %	5,5 %	4,9%
9	Duta Anggada Realty	3,1 %	3,2 %	0,5 %	0,2%
10	Ciputra Development	6,3 %	3,5 %	2,8 %	3,5%
	Rata-rata	6,70 %	5,36 %	5,78 %	4,14%

Sumber : www.idx.co.id data sudah diolah

Grafik 1.1 Rata-rata Return On Asset (ROA)

Sumber : www.idx.co.id data diolah

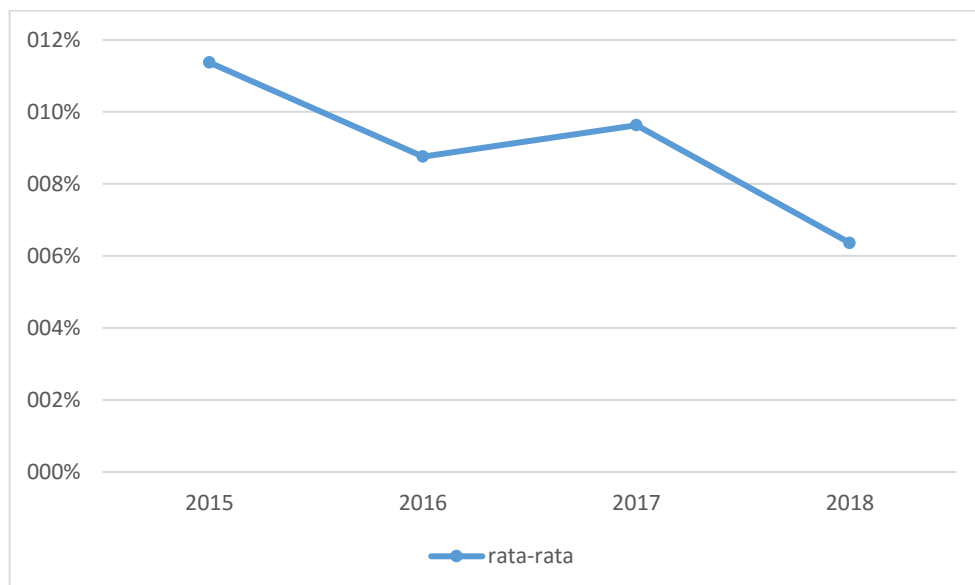
Dilihat dari tabel 1.1 *Return on aset* tertinggi pada tahun 2015 adalah Pura Delta Lestari sebesar 17,09 % sedangkan yang terendah adalah Duta Anggada Realty sebesar 3,1 %. Untuk tahun 2016 *Return on asset* yang tertinggi adalah perusahaan Pura Delta Lestari sebesar 9,71 % sedangkan yang terendah adalah perusahaan Intiland Development sebesar 2,70 %. Untuk tahun 2017 nilai *Return on asset* yang tertinggi yaitu PT Bumi Serpong Damai sebesar 11,2 % sedangkan yang terendah yaitu Duta Anggada Realty sebesar 0,5 %. Untuk tahun 2018 *Return on asset* tertinggi yaitu Duta Pertiwi sebesar 8,91% sedangkan yang terendah yaitu Duta Anggada Realty sebesar 0,2%.

Sedangkan dilihat dari grafik 1.1 nilai rata-rata dari *Return on asset* perusahaan Property, Real Estate dan Building Construction selama tiga tahun cukup fluktuatif. Di mana tahun 2015 nilai rata-rata *Return On Asset* sebesar 6,70 % dan tahun 2016 nilai rata-rata dari *Return on asset* mengalami penurunan sebesar 5,36% ini disebabkan karena adanya aksi demonstrasi pada 4 November 2016 secara langsung menghambat penyerapan properti dan memanasnya Pilkada Jakarta membuat investor menahan pembelian dan pada tahun 2017 *Return on asset* mengalami peningkatan tapi tidak signifikan sebesar 5,78% ini disebabkan karena pada tahun 2017 kebijakan pemerintah yang melonggarkan kredit properti dan dilanjutkan penurunan (PPh) final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari 5% menjadi 2,5% dari nilai transaksi. Pada tahun 2018 rata-rata *Return on asset* mengalami penurunan sebesar 4,14% ini dikarenakan kondisi ekonomi nasional dan global yang kurang stabil sehingga membuat investor dan konsumen menahan diri untuk berinvestasi dan menyebabkan nilai tukar melemah.

Tabel 1.2 Return On Equity (ROE)

No.	Nama Perusahaan	2015	2016	2017	2018
1	Agung Podomoro Land	12,8 %	9,9 %	17,5 %	1,6%
2	Bekasi fajar Industrial Estate	7 %	10 %	13 %	10%
3	PT Bukit Darmo Property	4,8 %	5,3 %	8,6 %	7,9%
4	PT Bumi Serpong Damai	10,6 %	8,3 %	17,7 %	5,6%
5	Duta Pertiwi	9,82 %	10,79%	7,78 %	11,97%
6	Pura delta Lestari	19,11%	10,25%	9,38 %	6,90%
7	Intiland Development	8,69 %	6,08%	5,23 %	3,03
8	Gowa Makassar Tourism Development	21,4 %	13,6 %	9,7 %	8,0%
9	Duta Anggada Realty	5,2 %	5,3 %	0,8 %	0,4
10	Ciputra Development	14,3 %	8,1 %	6,7 %	8,2%
	Rata-rata	11,37%	8,76%	9,63%	6,36%

Sumber data : www.idx.co.id data diolah

Grafik 1.2 Rata-rata Return On Equity (ROE)

Sumber : www.idx.co.id data diolah

Pada tabel 1.2 *Return on equity* yang tertinggi pada tahun 2015 adalah Gowa Makassar Tourism Development sebesar 21,4 % sedangkan yang terendah adalah PT Bukit Darmo Property sebesar 4,8 %. Untuk tahun 2016 *Return on equity* yang tertinggi adalah Gowa Makassar Tourism Development sebesar 13,6 % sedangkan yang terendah adalah PT Bukit Darmo Property dan Duta Anggada Realty sebesar 5,3 %. Untuk tahun 2017 yang tertinggi adalah PT Bumi Serpong Damai sebesar 17,7 % sedangkan yang terendah adalah Duta Anggada Realty sebesar 0,8 %. Untuk tahun 2018 *Return on equity* tertinggi yaitu Duta Pertiwi sebesar 11,97% sedangkan yang terendah yaitu Duta Anggada Realty sebesar 0,4%.

Sedangkan dilihat dari grafik 1.2 nilai rata-rata dari *Return on equity* perusahaan Property, Real Estate dan Building Construction selama tiga tahun relatif fluktuatif. Di mana tahun 2015 nilai rata-rata *Return on equity* sebesar 11,37% dan tahun 2016 rata-rata *Return on equity* mengalami penurunan sebesar 8,76% ini disebabkan karena adanya aksi demonstrasi pada 4 November 2016 secara langsung menghambat penyerapan properti dan memanasnya Pilkada Jakarta membuat investor menahan pembelian dan pada tahun 2017 *Return on equity* mengalami peningkatan sebesar 9,63% ini disebabkan karena pada tahun 2017 kebijakan pemerintah yang melonggarkan kredit properti dan dilanjutkan penurunan (PPh) final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari 5% menjadi 2,5% dari nilai transaksi. Pada tahun 2018 rata-rata *Retur non equity* mengalami penurunan sebesar 6,36% ini dikarenakan kondisi ekonomi nasional dan global yang kurang stabil sehingga membuat investor dan konsumen menahan diri untuk berinvestasi dan menyebabkan nilai tukar melemah.

Berdasarkan pemaparan diatas pentingnya *Corporate Governance* bagi perusahaan disebabkan adanya pertentangan-pertentangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan kelompok di suatu perusahaan. Tujuan utama dari penerapan *corporate governance* adalah penegakan etika kerja dan etika bisnis sehingga penerapannya akan meningkatkan citra dan nilai perusahaan. Implementasi dari *Corporate Governance* akan sangat memungkinkan suatu perusahaan dapat bekerja lebih efektif dan akan meningkatkan kinerja perusahaan. Sehingga perusahaan publik harus menerapkan *Corporate Governance* dalam upaya untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Sektor Property, Real Estate dan Building Construction merupakan salah satu investasi yang bersifat jangka panjang. Maka para investor sangat tertarik melakukan investasi di sektor ini dikarenakan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik di saat *supply* tanah bersifat tetap sedangkan permintaan akan selalu bertambah. Oleh karena itu peneliti sangat tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “PENGARUH *CORPORATE GOVERNANCE* TERHADAP KINERJA PERUSAHAAN PADA SEKTOR PROPERTY, REAL ESTATE DAN BUILDING CONSTRUCTION”.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang, adapun rumusan masalah yaitu adakah pengaruh *corporate governance* (jumlah komisaris, komisaris independen, jumlah direktur, direktur perempuan, direktur independen, komite audit, komite nominasi dan komite remunerasi) terhadap kinerja perusahaan pada sektor Property, Real Estate dan Building Construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2018 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *corporate governance* (jumlah komisaris, komisaris independen, jumlah direktur, direktur perempuan, direktur independen, komite audit, komite nominasi dan komite remunerasi) terhadap kinerja keuangan perusahaan pada Property, Real Estate dan Building Construction yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode 2015-2018.

1.4 Batasan Masalah

Agar pembahasan ini tidak menyimpang, maka penulis hanya membatasi penelitian ke dalam beberapa masalah diantaranya :

1. Penelitian ini meneliti tentang pengaruh *corporate governance* terhadap kinerja perusahaan. Di mana *corporate governance* diukur dengan menggunakan dewan komisaris, komisaris independen, direktur, direktur perempuan, direktur independen, komite audit, komite nominasi dan komite remunerasi. Sedangkan kinerja perusahaan diukur menggunakan *Return On Asset* dan *Return On Equity*.
2. Penelitian ini dilakukan hanya pada perusahaan Property, Real Estate dan Building Construction yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Penelitian dibatasi selama empat tahun yaitu tahun 2015-2018.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Perusahaan

Memberikan gambaran kepada perusahaan seberapa pentingnya *corporate governance* dalam meningkatkan dan memperbaiki kinerja perusahaan.

2. Bagi Penulis

Dengan penelitian ini, penulis bisa mempraktikkan teori-teori yang telah didapatkan dalam konsentrasi manajemen keuangan dengan mempraktikkan langsung di lapangan.

3. Bagi Akademik

Penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan acuan dan pertimbangan bagi penelitian berikutnya yang tertarik meneliti tentang pengaruh *corporate governance* terhadap kinerja perusahaan.

1.6 Sistematika Penulisan

Tujuan sistematika penulisan yaitu untuk memberikan gambaran tentang penelitian yang akan dilakukan dan juga memberikan informasi tentang materi-materi yang akan dibahas dalam setiap babnya, yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan. Pada bab ini memberikan gambaran singkat mengenai isi dan permasalahan dari penelitian. Dan dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka. Pada bab ini menjelaskan tentang deskripsi teori dari pengaruh *corporate governance* terhadap kinerja perusahaan, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis.

Bab III Metodologi Penelitian. Pada bab ini menjelaskan mengenai tentang populasi, sampel, sumber data, teknik pengambilan sampel, variabel penelitian dan metode analisis data.

Bab IV Hasil dan Analisis. Pada bab ini menjelaskan mengenai tentang hasil dari penelitian dan menganalisis hasil dari penelitian serta interpretasi hasil penelitian.

Bab V Kesimpulan dan saran. Dalam bagian ini kesimpulan dinyatakan secara singkat dan tepat dari hasil penelitian.

Daftar Pustaka

Lampiran