

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya perusahaan mencari profit atau laba, akan tetapi tidak hanya mendapatkan profit tetapi untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Dengan demikian apabila suatu saat perusahaan tersebut akan dijual, maka harganya dapat ditetapkan setinggi mungkin. Dan seorang manajer juga harus mampu menekan arus peredaran uang agar terhindar dari tindakan yang tidak diinginkan. Jika nilai perusahaan ingin maksimal maka tata kelola dari perusahaan juga harus dimaksimalkan, nilai perusahaan yang telah *go public* tercermin pada harga pasar saham perusahaan dan apabila perusahaan yang belum *go public* nilainya terealisasi apabila perusahaan akan dijual.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap suatu perusahaan yang berkaitan dengan harga saham. Semakin tinggi nilai perusahaan menggambarkan semakin sejahtera pula pemiliknya. Nilai perusahaan yang tinggi akan memiliki dampak kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga para pemegang saham menginvestasikan modalnya ke perusahaan tersebut.¹

¹ Wien Ika Permanasari, **Pengaruh Kepemilikan Manajemen, Kepemilikan Institusional, dan Corporate Social Responsibility Terhadap Nilai Perusahaan**, Skripsi, 2010, hal 1

Teori agensi mengasumsikan bahwa semua individu bertindak atas kepentingan mereka sendiri. Pemegang saham sebagai *principal* diasumsikan hanya memiliki kepentingan pada hasil keuangan mereka atau investasi mereka yang semakin meningkat. Sedangkan para *agent* memiliki kepentingan menerima kepuasan berupa kompensasi keuangan/ bonus/insentif yang memadai dan sebesar-besarnya dalam hubungan tersebut. Perbedaan kepentingan tersebut yang membuat masing-masing pihak berusaha memperbesar keuntungan diri sendiri².

Manajer sebagai *agent* akan merekayasa laporan keuangan perusahaan untuk memperbesar keuntungan pribadi, sehingga mengurangi keuntungan (*return*) para pemegang saham sebagai *principal*. Keinginan manajer untuk mengambil keuntungan pribadi membuat keuntungan (*return*) pihak pemegang saham sebagai *principal* menjadi menurun atas investasi yang mereka tanamkan.

Dalam menilai kinerja perusahaan biasanya dilihat dari laporan keuangan. Kinerja perusahaan yang baik membuat kelangsungan hidup perusahaan dapat terus dipertahankan (*Going Concern*). Namun pada kenyataannya pihak manajer yang lalai akan melakukan rekayasa pada laporan keuangan perusahaan, sehingga membuat kinerja perusahaan menjadi tidak baik dan keuntungan (*return*) terhadap pemegang saham menjadi

² Yunanda, **Pengaruh Good Corporate Governace (GCG) terhadap Manajemen Laba pada Perusahaan Perbankan di BEI**, Skripsi, 2012

menurun. Adanya rekayasa dari pihak manajer mencerminkan buruknya kinerja perusahaan, serta tidak mampu meningkatkan nilai perusahaan.

Penerapan prinsip – prinsip *Good Corporate Governance* dalam kinerja keuangan perusahaan merupakan upaya membangun kesetaraan, transparansi, akuntabilitas, responsibilitas dalam mengelola sebuah perusahaan yang baik. Dengan dibangunnya system pengawasan dan pengendalian yang merupakan bagian dari prinsip *Good Corporate Governance* dimaksudkan agar kinerja perusahaan dapat berjalan dengan baik.

Good Corporate Governance merupakan tata kelola perusahaan yang menjelaskan hubungan antara berbagai partisipan dalam perusahaan yang menentukan arah kinerja perusahaan, serta meningkatkan nilai perusahaan dimasa yang akan datang. Prinsip *Good Corporate Governance* juga melindungi hak – hak pemegang saham untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal. Apalagi secara empiris memang terbukti bahwa penerapan prinsip *Good Corporate Governance* secara konsisten akan meningkatkan kualitas laporan keuangan.

Bersumber dari informasi yang publikasikan oleh *The Indonesian Institute for Corporate Governance* (IICG, 2009) yang dikutip dari penelitian Carina. Beberapa manfaat dari penerapan *Good Corporate Governance* yang telah dirasakan oleh beberapa peserta *Corporate Governance Perception*

Index (CGPI) 2007 lalu yaitu pertama oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, setelah adanya penerapan *Good Corporate Governance* sebagai sebuah system yang telah dilakukan di Bank Mandiri memperlihatkan korelasi positif dengan hasil kinerja. Diantaranya terjadi peningkatan kinerja keuangan secara signifikan, peningkatan kualitas layanan hingga mencapai posisi *Service Leader*, serta pengembangan bisnis di berbagai segmen dan perluasan jaringan pelayanan. Selain itu penerapan *Good Corporate Governance* menjadi daya tarik investor untuk membeli saham Bank Mandiri, sehingga dapat dikatakan bahwa penerapan *Good Corporate Governance* berkorelasi positif dengan meningkatnya harga saham Bank Mandiri³.

Kedua pelaksanaan *Good Corporate Governance* di United Tractor dirasakan telah memberikan manfaat diantaranya keberlangsungan (*Sustainability*) perusahaan tersebut dapat lebih terjamin sehingga dapat meningkatkan *Stakeholder Value*, kinerja perusahaan dan meningkatnya kapitalisasi perusahaan di pasar modal yang mencerminkan terwujudnya manfaat bagi para pemegang saham, meningkatkan motivasi dan kepuasan karyawan serta kepercayaan mitra bisnis⁴.

Penelitian ini menggunakan *Tobin's q* dalam mengukur kinerja perusahaan. *Tobin's q* adalah indikator untuk mengukur kinerja perusahaan,

³ Carina Hermanda, **Penerapan Good Corporate Governance (GCG) terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan**, 2010

⁴ *Ibid*, hal.5

khususnya tentang nilai perusahaan, yang menunjukkan suatu proforma manajemen dalam mengelola aktiva perusahaan. Salah satu perusahaan *real estate & property* yang mempunyai prospek baik yaitu PT Alam Sutera Realty Tbk yang mengalami pergerakan penjualan dan total aset yang berkembang pesat. Tabel 1.1 berikut ini adalah data perkembangan penjualan dan total aset, serta harga saham PT Alam Sutera Realty Tbk 2010 - 2011.

Tabel 1.1

Perkembangan Penjualan dan Asset PT. Alam Sutera Realty Tbk

No	Tahun	Penjualan	Total Aktiva
1	2010	790.933.749.220	4.587.986.472.840
2	2011	1.381.046.263.518	6.007.548.091.185

Sumber : Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id)

Tabel 1.2

Harga saham rata – rata bulanan PT. Alam Sutera Realty Tbk

No	Tahun	Harga Saham
1	2010	295.00
2	2011	460.00

Sumber : Yahoo Finance

Perkembangan penjualan dan total asset pada PT Alam Sutera Realty Tbk sangat pesat, selama periode 2010-2011 cenderung meningkat, dan harga

sahamnya pun ikut meningkat dalam periode tersebut. Berdasarkan fakta tersebut dapat dilihat bahwa kinerja perusahaan mengalami peningkatan, yang akan membuat investor tertarik untuk menanamkan modalnya dalam perusahaan yang menghasilkan laba tinggi, dengan laba yang tinggi, investor mengharapkan pengembalian yang lebih besar dari investasinya.

Oleh karena itu perlu suatu penelitian tentang penerapan prinsip *Good Corporate Governance* pada *industry real estate & property*, karena karakteristik industri *real estate & property* yang berbeda memerlukan perhatian tersendiri. Karakteristik yang membedakan *industry real estate & property* dengan sektor lainnya adalah *real estate & property* merupakan industry yang bergerak dibidang pertanahan, industry ini banyak membangun perumahan – perumahan mewah juga apartemen yang harganya dari tahun ketahun semakin meningkat. Industry ini juga merupakan industry jangka panjang yang melibatkan pihak perbankan sebagai instalasi keuangan dan pinjaman modal, disamping itu industry ini juga berdasarkan atas kepercayaan dan tanggungjawab antar pihak perusahaan dengan para konsumen.

Penelitian ini meneliti tentang penerapan *Good Corporate Governance* dan kinerja perusahaan yang diharapkan dapat berfungsi sebagai alat untuk memonitor kinerja *real estate & property* dan dapat meningkatkan nilai perusahaan dimasa yang akan datang, serta memberikan keyakinan kepada

investor bahwa mereka akan mendapatkan keuntungan (*return*) yang sesuai dengan investasi yang mereka tanamkan.

Berdasarkan kasus diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai pengaruh penerapan *Good Corporate Governance* dan kinerja perusahaan serta nilai perusahaan, yang terkait dalam sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul “ **Pengaruh *Good Corporate Governance* dan Kinerja Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Industri *Real Estate & Property* yang Terdaftar di BEI Periode 2010 - 2011** “.

B. Identifikasi dan Pembatasan Masalah

Hubungan keagenan merupakan dasar yang digunakan untuk memahami *corporate governance*. *Good Corporate Governance* terjadi dilatar belakangi dengan adanya *agency theory* yang timbul berkaitan dengan prinsip, dan muncul untuk menghindari konflik antara *principal* dan *agentnya*. Berdasarkan latar belakang identifikasi masalahnya sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh penerapan *Good Corporate Governanace* dalam meningkatkan nilai perusahaan industry *real estate & property*.
2. Untuk mengetahui pengaruh kinerja perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan industry *real estate & property*.

Berdasarkan identifikasi diatas, penulis membatasi masalah sebagai berikut :

1. Peneliti membahas hanya sebatas pengaruh penerapan *Good Corporate Governance*, berdasarkan index perhitungan.
2. Peneliti membatasi penelitian ini hanya sebatas variabel *Good Corporate Governance*, kinerja perusahaan (*Tobin's Q*) dan nilai perusahaan (PBV).
3. Peneliti membatasi obyek penelitian hanya pada perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010-2011.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah diatas maka penulis merumuskan masalah penelitian ini menjadi:

1. Apakah terdapat pengaruh *Good Corporate Governance* terhadap nilai perusahaan ?
2. Apakah terdapat pengaruh kinerja perusahaan terhadap nilai perusahaan ?
3. Apakah terdapat pengaruh *Good Corporate Governance* dan kinerja perusahaan secara simultan terhadap nilai perusahaan ?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan hasil perumusan masalah diatas maka tujuan utama penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Good Corporate Governance* terhadap nilai perusahaan.
2. Untuk mengetahui pengaruh kinerja perusahaan terhadap nilai perusahaan.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Good Corporate Governance* dan kinerja perusahaan secara simultan terhadap nilai perusahaan.

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada beberapa pihak, antara lain:

1. Penulis

Penelitian ini memperluas wawasan dan pengetahuan penulis tentang penerapan *Good Corporate Governace*, kinerja dan nilai perusahaan dengan segala permasalahan yang ada didalamnya, serta cara penyelesaiannya.

2. Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pengetahuan bagi perusahaan mengenai prinsip *Good Corporate Governace*, khususnya mengenai pengaruh *Good Corporate Governace*, kinerja dan nilai perusahaan.

3. Pembaca

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat tambahan berupa tambahan wawasan dan ilmu pengetahuan, khususnya mengenai *Good Corporate Governace*, kinerja dan nilai perusahaan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai hal-hal yang akan dibahas dalam penelitian ini, maka sistematika penulisan akan diuraikan dalam enam bab. Adapun sistematika penulisan skripsi ini sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan menjelaskan secara singkat mengenai latar belakang penelitian, identifikasi dan pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memuat uraian teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dianalisis dan dibahas dalam penelitian ini, penjelasan dari variabel-variabel yang sangat berhubungan dengan permasalahan, serta kerangka pikir penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini memberikan penjelasan tentang metodologi yang akan digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam penyusunan skripsi dan menguraikan mengenai variabel penelitian, penentuan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, serta metode analisis.

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Bab ini akan membahas secara umum mengenai gambaran lokasi penelitian, hal - hal spesifik berkaitan dengan judul serta hal - hal yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas hasil penelitian yang diperoleh dari perusahaan yang menjadi obyek penelitian serta berisi mengenai hasil analisis dan pembahasan masalah dari hasil penelitian yang telah didapat.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dari masalah yang dibahas, serta memberikan saran kepada perusahaan yang perlu dilakukan untuk mengatasi kelemahan yang diperoleh.