

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

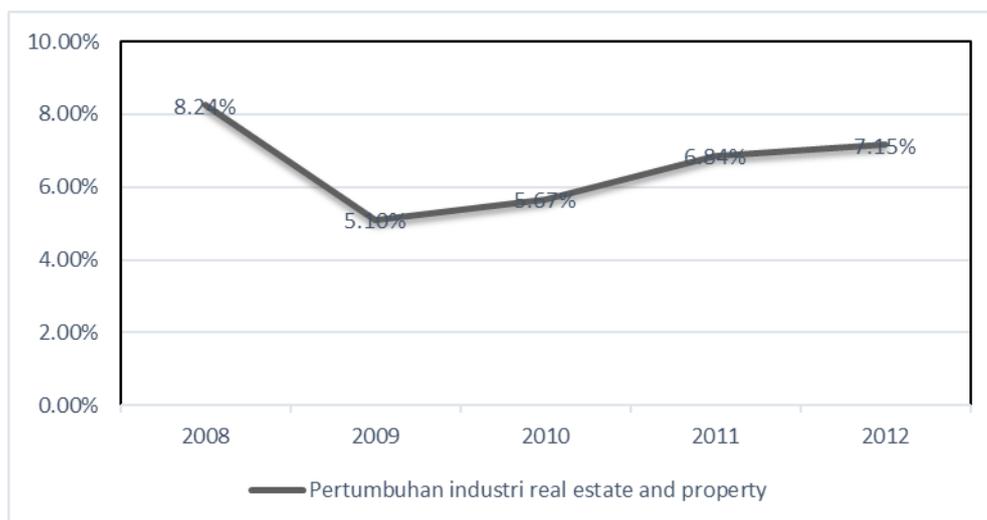
Indonesia termasuk salah satu negara yang berkembang di dunia, hal ini terbukti dengan adanya pembangunan di segala bidang termasuk pembangunan sektor ekonomi. Perekonomian di Indonesia yang semakin membaik menyebabkan timbulnya gairah bagi para pengusaha untuk mengelola perusahaannya di Indonesia. Salah satu pengelolaan yang harus diperhatikan adalah masalah keuangan yang penting bagi kelangsungan hidup perusahaan, keuangan suatu perusahaan berkaitan dengan sumber dana dan peng-gunaannya. Semakin efisien penggunaan dan pengelolaan dana berarti semakin baik bagi perusahaan. Agar dana dalam perusahaan dapat dipenuhi secara cukup, maka dituntut adanya pengelolaan dan penentuan secara tepat terhadap sumber dana. Sumber dana dapat dipilih atau ditentukan apakah dari modal sendiri atau modal dari luar perusahaan.

Di Indonesia, pasar modal yang membawahi kegiatan jual-beli surat berharga adalah Bursa Efek Indonesia (BEI). Bursa Efek Indonesia merupakan wadah bagi pelaku saham untuk memperjualbelikan setiap saham/efek yang mereka miliki. Perusahaan yang terdaftar dan menjual sahamnya di BEI merupakan perusahaan yang sudah *Go Public* atau perusahaan terbuka. Saham-saham yang terdaftar di BEI akan tercantum pada IHSG (Indeks Harga Saham Gabungan). Bagi perusahaan yang ingin masuk ke pasar modal, harus memperhatikan syarat yang dikeluarkan oleh BAPEPAM sebagai regulator pasar modal. Perusahaan juga harus mampu meningkatkan nilai perusahaan sehingga terjadi peningkatan penjualan sahamnya di pasar modal..

*Bisnis real estate and property* baik residensial maupun komersial menunjukkan perkembangan yang cukup pesat di Indonesia. Esensi *real*

*estate* adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada didalamnya.. Hal ini sesuai dengan kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan sebuah hunian nyaman dan dengan berbagai kemudahan menjadi dasar mengapa perusahaan real estate semakin banyak dan terus berkembang. Semakin banyak perusahaan-perusahaan *real estate* dan *property* itu membuka gerai maka kebutuhan modal kerja perusahaan tentu akan semakin besar pula. Sehingga semakin banyak pula para pemegang saham yang mulai menanamkan sahamnya di industry *real estate and property*.

Sejak terjadinya krisis keuangan global yang bermula pada tahun 2008 dan diawali jatuhnya industri *property* di Amerika Serikat yang akhirnya berdampak pula pada wilayah Asia (*Bisnis Indonesia, 2010*). Salah satunya Indonesia, sempat mengalami guncangan akibat krisis tersebut, sekitar kuartar ketiga tahun 2008 lalu, pada 8 Oktober indeks bursa saham Indonesia tutup sementara. Kondisi ini dianggap mengancam sektor finansial Indonesia. Sektor *property* merupakan salah satu sektor yang paling terpuruk sejak krisis global, sehingga terjadi penurunan *demand* untuk sektor *property* Indonesia.



Sumber: data Badan Pusat Statistik yang diolah penulis (2014)

**Gambar 1.1**

**Grafik Pertumbuhan Industri *Real Estate and Property***

Namun hal ini tidak menyurutkan perkembangan bisnis *property dan real estate* untuk terus melakukan ekspansi. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan berbagai proyek seperti perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran dan lain-lain. (Sumber: [www.hore-indonesia.com](http://www.hore-indonesia.com)). Beberapa faktor yang mempengaruhi peningkatan tersebut antara lain : pengadaan rumah selalu kurang dibanding kebutuhan rumah masyarakat, tingkat suku bunga KPR relative rendah dan cenderung tidak stabil, dan bisnis ini didukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi makro (Kompas,2010).

Saham-saham Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI dinilai mampu bertahan serta relatif stabil di tengah krisis global yang melanda akhir-akhir ini. Di saat ketidakstabilan perekonomian dunia, sektor properti mampu menunjukkan kinerja positif dengan *return* sebesar 11,38% di bulan Januari 2013. ([www.indonesiainancetoday.com](http://www.indonesiainancetoday.com))

Objek dari penelitian ini adalah perusahaan yang bergerak di sector *real estate and property* yang telah terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia.

## **1.2 Latar Belakang Penelitian**

Salah satu tujuan pendirian suatu perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan tersebut yang dapat dicerminkan dari harga sahamnya. Setiap perusahaan tentunya menginginkan nilai perusahaan yang tinggi sebab hal tersebut juga secara tidak langsung menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kemakmuran bagi para pemegang saham, sehingga para pemegang saham akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan tersebut (Haruman, 2008), (dalam Wardoyo,2013)

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham (Sujoko dan Soebiantoro, 2007).Sedangkan, harga pasar saham adalah nilai pasar sekuritas yang dapat diperoleh investor apabila investor menjual atau membeli saham, yang ditentukan berdasarkan harga penutupan atau *closing*

*price* di bursa pada hari yang bersangkutan. Jadi, harga penutupan atau *closing price* merupakan harga saham terakhir kali pada saat berpindah tangan di akhir perdagangan. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa depan. Selain itu nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat. Semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi kemakmuran pemegang saham. (Nurlela dan Ishaluddin, 2008 dalam Kusumadilaga, 2010).

Salah satu teknik pengukuran yang digunakan dalam menilai nilai perusahaan adalah dengan menggunakan Tobin's Q *ratio*. Rasio ini merupakan konsep yang berharga karena menunjukkan estimasi pasar keuangan saat ini tentang nilai hasil pengembalian dari setiap dolar investasi (Herawaty, 2008). Selain itu teknik pengukuran menggunakan Tobin's Q *ratio* karena rasio ini diterima secara luas untuk mengukur kinerja suatu perusahaan.

Factor keuangan merupakan factor utama yang mempengaruhi nilai perusahaan (Mulianti, 2010). Namun, factor non keuangan juga berpengaruh terhadap kinerja perusahaan yang berdampak pada peningkatan nilai perusahaan di mata investor. *Good Corporate Governance* (GCG) merupakan salah satu factor non keuangan yang semakin gencarsemakin gencar dilakukan sejak munculnya skandal akuntansi seperti kasus Enron, Worldcom dan krisis *subprime mortgage* yang mengakibatkan kondisi perekonomian di beberapa Negara menjadi terpuruk. Peristiwa-peristiwa tersebut menyadarkan dunia akan pentingnya penerapan *Good Corporate Governance* (GCG), bukan hanya sekedar kewajiban, tetapi telah menjadi kebutuhan bagi setiap perusahaan dan organisasi. Di Indonesia wacana mengenai kesadaran akan perlunya menjagalingkungan dan tanggung jawab sosial telah diatur dalam UU Perseroan Terbatas No 40 pasal 74 tahun 2007 yang menjelaskan bahwa perusahaan dalam menjalankan kegiatan usaha yang

berhubungan dengan sumber daya alam wajib melakukan tanggung jawab sosial dan lingkungan.

Tumirin (2007), menyatakan adanya penerapan GCG akan mempengaruhi tercapainya nilai perusahaan. Peran penting penerapan *Good Corporate Governance* dapat dilihat dari sisi salah satu tujuan penting didalam mendirikan sebuah perusahaan yang selain untuk meningkatkan kesejahteraan pemiliknya atau pemegang saham, juga untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan (Brigham dan Houston, 2001).

Menurut Muh (2009: 2) “*Good Corporate Governance* diartikan sebagai perangkat sistem yang mengatur dan mengendalikan perusahaan untuk menciptakan nilai tambah (*value added*) bagi para pihak yang berkepentingan. Hal ini disebabkan karena *Good Corporate Governance* dapat mendorong terbentuknya pola kerja manajemen yang bersih, transparan, dan profesional. Menurut Muh (2009: 3) Prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* yang dikembangkan oleh *Organization for Economic Co-operation and Development* (OECD) mencakup lima hal, yaitu: perlindungan terhadap hak-hak pemegang saham, perlakuan yang setara terhadap seluruh pemegang saham, peranan pemangku kepentingan berkaitan dengan perusahaan, pengungkapan dan transparansi, serta tanggung jawab dengan dewan komisaris atau direksi.

Harapan dari penerapan sistem *good corporate governance* adalah tercapainya nilai perusahaan (Tumirin, 2007 dalam Tirta, 2009). Susanti (2010) dalam Amanti (2012) menyatakan bahwa penerapan GCG dapat menciptakan nilai tambah, karena dengan menerapkan GCG, diharapkan perusahaan akan memiliki kinerja yang baik sehingga dapat menciptakan nilai tambah dan meningkatkan nilai perusahaan yang dapat memberikan keuntungan bagi para pemegang saham atau pemilik perusahaan. Penelitian yang dilakukan Midiastuti & Mach-foedz (2003) di Indonesia kepemilikan manajerial mampu menjadi mekanisme *Good corporate governance* yang mampu mengurangi masalah ketidak selarasan kepentingan antara manajer

dengan pemilik atau pemegang saham atau dapat dikatakan semakin meningkat proporsi kepemilikan saham manajerial maka semakin baik kinerja perusahaan. Hal ini diperkuat dengan penelitian yang dilakukan oleh Retno (2012), Siallagan (2006), Rustiarini (2010), Tjager (2003) dan Lastanti (2004) yang mengatakan bahwa penerapan GCG berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan-perusahaan go publik yang terdaftar di BEI.

Purwaningtyas (2011) melakukan penelitian terhadap analisis pengaruh mekanisme GCG terhadap nilai perusahaan dan menemukan hasil bahwa bahwa kepemilikan institusional, kepemilikan manajemen dan ukuran dewan direksi berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi, dewan komisaris independen dan komite audit tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Carningsih (2009) menyatakan indikator mekanisme GCG yang digunakan adalah komisaris independen. Hal tersebut didasarkan pada pemikiran bahwa keberadaan komisaris ini dapat melakukan tugas pengawasan dan pemberian nasihat kepada direksi secara efektif dan lebih memberikan nilai tambah bagi perusahaan.

Di samping itu ada sebagian besar penelitian terdahulu yang menyebutkan bahwa GCG tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Diantaranya penelitian Che Haat, Rahman, dan Mahenthiran (2008) yang menyimpulkan antara independensi dewan komisaris, cross-directorship dewan, kepemilikan manajerial tidak berpengaruh signifikan dan berkorelasi negatif terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan menggunakan Tobin's Q.

Selain itu penelitian yang dilakukan oleh Nuswandari (2009) yang menguji pengaruh CGPI terhadap kinerja keuangan pada perusahaan yang terdaftar di BEI menemukan bahwa variabel CGPI secara statistik tidak mempengaruhi kinerja pasar (Tobin's Q).

Faktor utama yang mempengaruhi Nilai Perusahaan yaitu Kinerja keuangan adalah hasil banyak keputusan yang dibuat secara terus-menerus oleh pihak manajemen perusahaan untuk mencapai suatu tujuan tertentu secara efektif dan efisien (Anwar et al., 2010). Kinerja perusahaan yang

meningkat akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan yang akan semakin meningkat juga.

Kinerja keuangan suatu perusahaan sangat tergantung pada bagaimanamanajemen mengelola keuangan dan melaksanakan aktivitas perusahaantersebut. Oleh karena itu, pihak manajemen dituntut agar mampu meningkatkankemampuan dan profesionalismenya.Kinerja keuangan menurut menteri Keuangan RI berdasarkan keputusannomor: 740/KMK/00/1389 tanggal 28 Juni 1989, adalah prestasi yang dicapaioleh perusahaan dalam periode yang mencerminkan tingkat kesehatan bagiperusahaan.

Dengan melakukan analisis rasio keuangan, investor dapat mengetahui dan memprediksi harga saham suatu perusahaan berdasarkan kinerja keuangan dari perusahaan tersebut. Dalam hal ini, investor melakukan analisis fundamental dengan menggunakan beberapa data atau indikator seperti *return on equity* (ROE), *return on assets* (ROA) , dan data-data keuangan lainnya sebagai sarana untuk menilai kinerja dan potensi pertumbuhan perusahaan di masa mendatang ( Jogiyanto HM 2003:59)

*Return on Assets* digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan didalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya( Kasmir 2008 ). Semakin besar ROA berarti semakin baik, karena tingkat return saham yang diharapkan oleh investor akan semakin besar atau bernilai positif. Begitu juga sebaliknya semakin kecil atau bernilai negatif.

Penelitian yang dilakukan oleh Ulupui (2007) dalam Carningsih (2009) menemukan hasil bahwa ROA berpengaruh positif signifikan terhadap *return* saham satu periode ke depan. Oleh karena itu, ROA merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Yuniasih dan Wirakusuma (2007) melakukan penelitian yang menggunakan GCG sebagai variable kontigensi untuk mengetahui pengaruh kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian tersebut menunjukkan ROA berpengaruh positif pada nilai perusahaan manufaktur, dan pengungkapan GCG juga terbukti berpengaruh positif pada hubungan

ROA dan nilai perusahaan. Selain melihat kinerja keuangannya saja, pihak investor juga memberikan respons positif terhadap pengungkapan GCG yang dilakukan perusahaan. Kinerja keuangan mengukur kinerja perusahaan dalam memperoleh laba dan nilai pasar.

Sedangkan penelitian terdahulu tentang pengaruh *Good Corporate Governance* terhadap hubungan antara kinerja keuangan dengan nilai perusahaan yang diteliti Carningsih (2009). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada *Return on Assets* (ROA) terbukti berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun 2007–2008. Sama halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Suranta dan Pratana (2004) serta Kaaro (2002) dalam Suranta dan Pratana (2004), dalam penelitiannya menemukan bahwa ROA justru berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian menurut Nurcahyani, Suhadak dan Rustam (2012) menunjukkan bahwa *Good Corporate Governance* berpengaruh terhadap ROA. Hasil penelitian tersebut membuktikan bahwa perusahaan yang telah menerapkan *Good Corporate Governance* dengan baik dan berkesinambungan mampu memberikan keuntungan bagi perusahaan dengan memanfaatkan aktiva yang telah dikeluarkan perusahaan, sehingga perusahaan dapat meningkatkan kinerja keuangan perusahaan. Penelitian ini konsisten dengan penelitian sebelumnya yang diteliti oleh Andilolo (2010) dan Zharqiah (2011) yang menyatakan terdapat pengaruh antar GCG terhadap ROA.

Selain itu hasil penelitian dari Nurcahyani, Suhadak dan Rustam (2012) menyatakan bahwa kepemilikan institusional menunjukkan hubungan positif dan berpengaruh terhadap ROA. Penelitian ini konsisten dengan penelitian yang dilakukan Nuraeni (2007) yang menyatakan terdapat pengaruh antara kepemilikan institusional terhadap ROA.

Perbedaan hasil penelitian tersebut membuat penulis tertarik untuk meneliti kembali tentang pengaruh *Good Corporate Governance* dan Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan, namun dengan memberikan perbedaan

pada penambahan variable independen *good corporate governance*, tahun penelitian dan objek yang diteliti, yaitu pada perusahaan *real estate and property* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013.

Berdasarkan kesimpulan dari penelitian yang telah disebutkan sebelumnya, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “*Pengaruh Komponen Good Corporate Governance dan Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan dengan Teori Tobin’s Q (Studi Kasus pada Perusahaan Real Estate and Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2013)*”

### **1.3 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka perumusan masalah yang diuraikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Komponen *Good Corporate Governancedan* Kinerja Keuangan pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013 ?
2. Bagaimana hubungan antara Komponen *Good Corporate Governancedan* Kinerja Keuangan?
3. Bagaimana pengaruh Komponen *Good Corporate Governancedan* Kinerja Keuangan terhadap Nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia secara simultan?
4. Bagaimana pengaruh secara parsial :
  - a. Kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013?
  - b. Kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013?
  - c. Komisaris Independen terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013?

- d. Komite audit terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013?
- e. Kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang ada, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Komponen *Good Corporate Governance* dan Kinerja Keuangan pada perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013
2. Untuk menganalisis adanya hubungan antara Komponen *Good Corporate Governance* dan Kinerja Keuangan.
3. Untuk menganalisis adanyapengaruh Komponen *Good Corporate Governance* dan Kinerja Keuangan terhadap Nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia secara simultan
4. Untuk menganalisis adanya pengaruh secara parsial :
  - a. Kepemilikan manajerial terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013
  - b. Kepemilikan institusional terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013
  - c. Komisaris Independen terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013?
  - d. Komite audit terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013
  - e. Kinerja keuangan terhadap nilai perusahaan *Real Estate and Property* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia periode tahun 2010-2013?

## **1.5 Manfaat Penelitian**

### 1.5.1 Aspek Teoritis

Bagi peneliti selanjutnya, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian dan referensi untuk penelitian selanjutnya yang berkenaan dengan bagaimana Komponen *Good Corporate Governance* dan Kinerja Keuangan mempengaruhi nilai perusahaan *real estate* yang terdaftar di BEI, serta dapat menjadi sumber informasi untuk menambah wawasan dan pengetahuan.

### 1.5.2 Aspek Praktis

- a. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi serta menjadi referensi bagi perusahaan dalam menentukan dan menerapkan kebijakan serta strategi untuk memperbaiki kinerja keuangan dan meningkatkan kualitas perusahaan.
- b. Bagi pihak eksternal, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu acuan oleh para investor, pemegang saham, dan pemerintah dalam pengambilan keputusan.

## **1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Pembahasan dalam skripsi ini akan dibagi dalam lima bab yang terdiri dari beberapa sub bab-sub bab. Sistematika penulisan skripsi ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini memberikan penjelasan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian yang mengangkat fenomena yang menjadi isu penting sehingga layak untuk diteliti disertai dengan argumen teoritis yang ada, perumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang penelitian, tujuan penelitian, dan kegunaan penelitian ini secara teoritis dan praktis serta sistematika penulisan secara umum.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan dengan ringkas dan jelas mengenai *Good Corporate Governance*, Kinerja Keuangan, dan nilai perusahaan *real estate* di BEI. Bab ini juga menguraikan penelitian terdahulu sebagai acuan penelitian ini, kerangka pemikiran yang membahas rangkaian pola pikir untuk menggambarkan masalah penelitian, hipotesis penelitian sebagai jawaban sementara atas masalah penelitian dan pedoman untuk pengujian data, serta ruang lingkup penelitian yang menjelaskan dengan rinci batasan dan cakupan penelitian.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian, identifikasi variabel-variabel penelitian, definisi operasional variabel, tahapan penelitian, jenis dan sumber data (populasi dan sampel) serta teknik analisis data.

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

Bab ini menguraikan deskripsi hasil penelitian yang telah diidentifikasi dan pembahasan hasil penelitian.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini menyajikan beberapa kesimpulan hasil analisis penelitian dan saran dari hasil penelitian ini.