

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam literatur akuntansi pemisahan pemilik dan manajemen didalam perusahaan disebut dengan *agency theory* (teori keagenan). Teori keagenan muncul ketika pemilik perusahaan mempekerjakan pihak lain untuk mengelola perusahaannya. Teori keagenan melakukan pemisahan antara pemegang saham dengan manajemen. Berdasarkan teori keagenan, perusahaan merupakan suatu *legal fiction* yang mempunyai peran penting dalam proses mengarahkan tujuan-tujuan individu yang berbeda keseimbangan dalam kerangka hubungan kontraktual.¹

Agency Theory (teori keagenan) merupakan sebuah teori yang mendiskripsikan hubungan antara pemegang saham (prinsipal) dan manajer (agen), yang mana manajer di kontrak untuk bekerja berdasarkan kepentingan prinsipal, manajemen diberi tugas serta kewenangan untuk mengelola perusahaan sehingga harus bertanggungjawab penuh atas pekerjaannya kepada prinsipal. Di dalam teori ini entitas terpisah dari pemilikinya.²

pemisahan antara kepemilikan dan pengelolaan suatu perusahaan akan menimbulkan terjadinya masalah keagenan di sebabkan oleh adanya konflik kepentingan (*conflict of interest*) antara agen dan prinsipal. Secara teori yang seharusnya manajer sepakat dengan tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham, sehingga agen bekerja sungguh-sungguh untuk menghasilkan keuntungan perusahaan dengan tujuan agar nilai perusahaan (*value of the firm*) meningkat yang pada akhirnya akan membuat kekayaan atau kesejahteraan prinsipal menjadi meningkat. Namun pada prakteknya manajer yang bekerja pada perusahaan tentu memiliki kepentingan tertentu sehingga

¹ Putu Mudyasani Sudarman D., I Wayan Putra, Pengaruh Good Corporate Governance pada Biaya Keagenan, *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana* 9.3 (2014), 593

² Sri Mangesti Rahayu, dkk, *Analisis Pengaruh Gender Direksi dan Komisaris, Manajemen Laba, Serta Kinerja Perusahaan Terhadap Kompetensi Manajemen Puncak di ASEAN*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2012), 7

manajer akan lebih mendahulukan kepentingan pribadinya di atas kepentingan pemegang saham. Sehingga hal tersebut menyebabkan manajer akan mengambil keputusan-keputusan perusahaan yang tidak sesuai dengan keinginan pemegang saham.³

Kecenderungan manajer yang lebih mementingkan dirinya sendiri terjadi karena manajer memiliki informasi yang lebih banyak dibandingkan dengan pemegang saham. Maka dengan adanya informasi yang dimilikinya akan mendorong manajer untuk menyembunyikan beberapa informasi yang tidak diketahui oleh pemilik saham. Manajer dapat memengaruhi angka-angka akuntansi yang disajikan dalam laporan keuangan dengan cara manajemen laba. Adanya perilaku menyimpang tersebut di dasarkan pada sebuah asumsi yang menyatakan manusia pada umumnya mementingkan dirinya sendiri.⁴

Dalam rangka pengendalian tindakan manajemen maka membutuhkan biaya yang seharusnya tidak perlu terjadi dalam operasional perusahaan jika perusahaan dikelola oleh pemiliknya sendiri, dan seluruh beban biaya yang timbul untuk melakukan pengendalian dalam rangka meminimalkan potensi konflik atau mengharmoniskan hubungan kedua belah pihak disebut dengan biaya keagenan (*agency cost*).

Biaya keagenan (*agency cost*) merupakan indikasi adanya masalah keagenan yang dampaknya adalah menurunnya nilai perusahaan. Biaya keagenan mencakup seluruh biaya atau beban baik riil maupun non riil yang ditanggung dalam rangka upaya pengawasan dan pengendalian terhadap manajemen. Sehingga biaya keagenan harus ditekan semaksimal mungkin. Biaya keagenan yang tinggi dikarenakan sistem tata kelola perusahaan yang kurang maksimal untuk mengatasi tingginya biaya keagenan tersebut dibutuhkan tata kelola perusahaan yang baik. Salah satu cara yang dapat digunakan dalam mengatasi ataupun meminimalisir kepentingan yang terjadi antara pemilik

³ Mokhammad Anwar, Ph. D, *Dasar-dasar manajemen keuangan perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2019), 9

⁴ Putu Mudyasani D., I Wayan Putra, Pengaruh Good Corporate Governance pada Biaya Keagenan, *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana 9.0* (2014), 1 592

perusahaan dengan manajemen adalah dengan adanya penerapan *Good Corporate Governance*.⁵

Good Corporate Governance merupakan suatu sistem yang dipakai untuk mengarahkan dan mengendalikan serta mengawasi (*directing, controlling, dan supervising*) pengelolaan sumber daya organisasi secara efisien, efektif, ekonomis, dan produktif. Mempertimbangkan tentang pentingnya tata kelola perusahaan tersebut, perusahaan memandang perlu adanya penerapan tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*) oleh perusahaan.⁶

Dalam sebuah perusahaan, penerapan *Good Corporate Governance* menjadi hal yang sangat penting untuk dilakukan yaitu sebagai salah satu proses untuk menjaga kesinambungan perusahaan dalam jangka panjang dan meningkatkan kepercayaan pemegang saham dan nilai perusahaan.

Good Corporate governance mengharuskan perusahaan untuk menerapkan prinsip transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, integritas, dan kewajaran. Konsep *Good Corporate Governance* bertujuan untuk menjadikan perusahaan menjadi lebih sehat. Penerapan *Corporate Governance* berdasarkan pada teori keagenan, yaitu teori keagenan dapat dijelaskan dengan hubungan antara manajemen dengan pemilik, manajemen sebagai agen secara moral bertanggungjawab untuk mengoptimalkan keuntungan para pemilik (prinsipal) dan sebagai imbalannya akan memperoleh kompensasi yang sesuai dengan kontrak.⁷

Selain itu perusahaan maupun pimpinan dan manajer bertanggungjawab dalam melakukan kegiatannya dalam perusahaan. Sebagai pengelola perusahaan harusnya menghindari segala biaya transaksi yang nantinya berpotensi merugikan pihak lain di luar kesepakatan yang telah di sepakati serta undang-undang ataupun regulasi yang ada.

⁵ Bambang Sugeng, *Manajemen Keuangan Fundamental*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2017), 428

⁶ Hessel Nogi S. Tangklilisan, *Mengelola Kredit Berbasis good corporate governance*, (Yogyakarta: balairung & co, 2003), 2

⁷ Maf'ul Taufiq, dkk, "Pengaruh Penerapan Good Corporate Governance Terhadap Kinerja Keuangan dengan Menggunakan Manajemen Laba Sebagai Variabel Intervening (Studi pada Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)" *Jurnal Telaah dan Riset Akuntansi*, Vol 7 No. 1 (2014), 69

Keadilan dan kesetaraan dalam memenuhi perjanjian serta peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap hak-hak *stakeholder* harus dilaksanakan, baik hak-hak pemodal, sistem hukum, dan penegakan peraturan. Semua pemangku kepentingan harus memiliki kesempatan dalam mendapatkan perlakuan yang adil dari perusahaan.⁸

Konflik kepentingan antara manajer dan pemegang saham pada dasarnya muncul ketika manajemen tidak memiliki kepentingan di dalam perusahaan. konflik kepentingan tersebut akan mengakibatkan masalah keagenan yang pada akhirnya menurunkan nilai perusahaan. kepemilikan manajerial menjadi penyatuan kepentingan antara pemegang saham dengan manajer. Menurut Jense dan Meckling (1993), semakin tinggi proporsi kepemilikan manajerial maka semakin baik kinerja perusahaan. Selain itu distribusi saham kepada pemegang saham dari luar yaitu institusional dan *shareholders dispersion* akan mengurangi biaya keagenan. kepemilikan perusahaan oleh institusional akan mendorong pengawasan yang lebih efektif, karena institusional merupakan pihak yang memiliki kemampuan dalam mengevaluasi kinerja perusahaan.⁹

Good Corporate Governance juga dapat diartikan sebagai sebuah hubungan yang bukan hanya perusahaan dengan pemikiknya, melainkan juga hubungan antara perusahaan dengan dewan pengurus dan pemegang kepentingan lainnya seperti karyawan, pelanggan, pemasok, dan kreditur. Di Indonesia, tata kelola perusahaan diatur oleh Komite Nasional Kebijakan Governance (KNKG). Dibentuknya lembaga ini berdasarkan keputusan Menko bidang perekonomian Nomor: KEP/49/M.EKON/11/2004 yang bertugas menyusun pedoman *Good Corporate Governance* agar dilaksanakan secara konsisten oleh seluruh perusahaan yang ada di Indonesia. Adanya dewan komisaris diharapkan agar manajer dapat mengutamakan kepentingan pemegang saham serta mengurangi biaya keagenan.

⁸ Febri Risriana, *pengaruh Good Corporate Governance dan Kebijakan Hutang terhadap Agency Cost*, 208

⁹ Sam'ani, *Pengaruh Good Corporate Governance dan Leverage terhadap Kinerja Keuangan pada Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2004-2007*, Tesis S2 (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008), 18

Berdasarkan diterbitkannya peraturan oleh BEI Kep-315/BEJ/062000 yang menyatakan bahwa dalam rangka penyelenggaraan *Good Corporate Governance*, perusahaan terbuka diwajibkan memiliki dewan komisaris terbuka minimal 30% dari jumlah seluruh dewan komisaris yang dimiliki perusahaan.¹⁰

Berdasarkan UU No. 40 tahun 2007, menyebutkan bahwa fungsi dewan komisaris yang lain sesuai dengan yang dinyatakan dalam *National Code for Good Corporate Governance* adalah memastikan bahwa perusahaan telah melakukan tanggung jawab sosial dan mempertimbangkan kepentingan berbagai stakeholders perusahaan dengan memantau efektifitas pelaksanaan *Good Corporate Governance*. Fungsi dewan komisaris adalah untuk mengarahkan strategi dan mengawasi jalannya perusahaan serta memastikan bahwa manajer benar-benar meningkatkan kinerja perusahaan sebagai bagian dari upaya pencapaian tujuan perusahaan. Semakin besar jumlah dewan komisaris maka mekanisme monitoring manajemen perusahaan akan semakin baik. Peran aktif dari dewan komisaris ini sangat dibutuhkan dalam rangka memantau manajemen agar kebijakan yang diambil oleh manajemen sesuai dengan tujuan perusahaan, perusahaan dapat berjalan dengan efektif yang pada akhirnya dapat meminimumkan biaya keagenan.¹¹

Untuk menjaga objektivitas dalam menjalankan bisnis perusahaan, perusahaan harus menyediakan informasi yang relevan dengan kemudahan akses serta mudah dipahami oleh pemangku kepentingan. Perusahaan dituntut untuk transparansi dalam menyajikan informasi yaitu keadaan keuangan, kinerja keuangan, kepemilikan dan pengelolaan perusahaan serta informasi tersebut harus tepat waktu dan akurat. Informasi yang diaudit dilakukan secara independen. Semua ini dilakukan agar nantinya pemegang saham dan orang lain dapat mengetahui keadaan perusahaan yang

¹⁰ Sulthon Fatahillah, Pengaruh Mekanisme Good Corporate Governance Terhadap Biaya Agensi Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017, Skripsi, (Yogyakarta: UII, 2018), 3

¹¹ Fitri Laela Wijayati, Analisis Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Kepemilikan Institusional, Ukuran Dewan Direksi, Ukuran Dewan Komisaris terhadap Biaya Keagenan, Jurnal EBBANK (2015), Vol. 6 No. 2

sebenarnya dan nilai pemegang saham dapat ditingkatkan. Tak kalah penting sebagai wujud independensi perusahaan, para pengelola perusahaan tidak boleh mendapat tekanan-tekanan dari pihak manapun yang tidak sesuai dengan aturan ataupun sistem operasional perusahaan yang berlaku. Sehingga perusahaan tidak terintervensi oleh pihak lain manapun.¹²

Praktik *Good Corporate Governance* membuat manajer memperhatikan semua kepentingan semua pemangku kepentingan (*stakeholder*) dalam mengambil kebijakan akuntansi sehingga dihasilkan laporan keuangan yang relevan dan andal. Dengan adanya penerapan *Good Corporate Governance*, perusahaan diharapkan mampu mengendalikan perusahaan untuk menciptakan nilai tambah (*value added*) bagi semua *stakeholders*. Ada dua hal yang di tekankan pada konsep *Good Corporate Governance*. Pertama, pentingnya hak pemegang saham untuk memperoleh informasi dengan benar dan tepat pada waktunya dan yang kedua yaitu kewajiban perusahaan untuk melakukan pengungkapan secara akurat, tepat waktu dan transparan terhadap semua informasi kinerja perusahaan, kepemilikan dan *stakeholders*.¹³

Dalam penelitian ini terkonsentrasi pada *Good Corporate Governance* yang diukur dengan adanya kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dewan komisaris, dan komite audit yang dapat mengukur sejauh mana perusahaan mampu menekan biaya keagenan.

Penelitian ini nantinya untuk menguji bagaimana pengaruh kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, dewan komisaris, dan komite audit dengan menggunakan metode ROE (*Return on Equity*). ROE merupakan perbandingan antara laba bersih sesudah pajak dengan total ekuitas. ROE dijadikan alat ukur dari penghasilan (*income*) yang tersedia bagi para pemilik perusahaan (baik pemegang saham biasa maupun pemegang saham preferen) atas modal yang mereka investasikan didalam perusahaan. ROE sebagai alat ukur keuntungan yang dihasilkan untuk setiap rupiah dari ekuitas pemegang saham. *Return on Equity* digunakan para

¹² Fadillah Amin, *Antologi Administrasi Publik & Pembangunan*, (Malang: UB Press, 2016),242

¹³ Dwi Martini, Dkk, *Akuntansi keuangan menengah*, (Jakarta: Salemba Empat'2016) 14

investor sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan dalam berinvestasi saham. Perusahaan yang bagus memiliki nilai ROE yang tinggi. Semakin tinggi ROE maka semakin efisien penggunaan modal sendiri yang dilakukan oleh pihak manajemen dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham. Dengan kata lain, tingginya nilai ROE menandakan rendahnya biaya keagenan karena semua elemen telah bekerja dengan baik.¹⁴

Penelitian ini nantinya meneliti perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Indeks Saham Syariah Indonesia sebagai objek penelitian. Hal tersebut mengikat Indonesia merupakan negara dengan penduduk muslim terbanyak. Indeks ini merupakan indeks yang mengakomodasikan investasi dalam Islam atau indeks yang berdasarkan syariat Islam. Dengan kata lain, indeks ini memasukkan saham-saham yang memenuhi kriteria investasi dalam syariat Islam.¹⁵

Pada penelitian ini memilih perusahaan sektor *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian karena sektor ini memiliki prospek yang baik untuk kedepannya. Berdasarkan pencatatan yang dilakukan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) sektor terbaik sepanjang awal tahun 2019 adalah *property*, *real estate*, dan *building construction*. Tercatat sektor tersebut tumbuh 7,37% *year to date* (YTD) tertinggi dari Sembilan sektor yang ada di BEI. Menurut analisis Artha Sekuritas Indonesia, Dennis Christopher Jordan menyatakan bahwa ada beberapa faktor dan sentimen yang menjadi penggerak sektor properti dari sisi harga yaitu pada tahun lalu harga saham sektor ini sudah rekoreksi cukup dalam sehingga secara valuasi *Price to Earning Ratio* (PER) sudah *undervalued*.¹⁶

Meskipun sektor *property* dan *real estate* saat ini sedang mengalami kemunduran karena adanya dampak pandemi yang berkepanjangan, akan tetapi prospek bisnis ini

¹⁴ <http://www.invesnesia.com/return-on-equity-roe>. diakses pada tanggal 14 September 2020, 23:15 WIB.

¹⁵ Tjiptono Darmadji dan Hendy M. Fakhruddin, *pasar Modal di Indonesia Pendekatan Tanya Jawab Edisi 1*, 97

¹⁶ <https://investasi.kontan.co.id/news/analisis-menilai-kenaikan-saham-properti-di-awal-2019-disebabkan-sudah-undervalued>. diakses pada tanggal 14 September 2020, 23:40 WIB.

kedepan cukup menjanjikan. Mengingat harga properti disetiap tahunnya terus mengalami peningkatan. Banyak analis yang menyatakan bahwa saham properti memiliki prospek lebih baik jika dibandingkan dengan investasi produk properti itu sendiri. Dengan adanya Depresiasi yang didukung dengan kebijakan pemerintah tentang kelonggaran dan pengurangan pajak disetiap properti memberikan keuntungan kepada para investor sehingga mereka tidak perlu khawatir dengan pengurangan nilai setiap bangunan dengan adanya kelonggaran pajak tersebut. Selain itu sektor properti juga dapat mengendalikan inflasi, memiliki sistem arus kas bebas, dan adanya keuntungan pada pajak.¹⁷

Berinvestasi pada sektor *property* dan *real estate* akan menjadi hal yang menjanjikan untuk kedepannya. Berdasarkan data dari BPS 2015-2045, penduduk usia produktif (15-64 tahun) akan terus meningkat dan mencapai puncaknya pada tahun 2045 yaitu sebesar 208 juta jiwa. Pertumbuhan penduduk usia produktif tentunya akan berdampak positif terhadap industri sektor *property* dan *real estate* di Indonesia.¹⁸

Tentu saja dalam menarik minat investor untuk berinvestasi memungkinkan banyak kepentingan yang terjadi diperusahaan tersebut. Sehingga menciptakan suatu persaingan yang ketat antara perusahaan *property and real estate*. Persaingan dalam industri *property and real estate* membuat perusahaan terus meningkatkan kualitas perusahaannya agar tujuannya dapat tercapai.

Dari latar belakang diatas, maka judul penelitian ini adalah Pengaruh Mekanisme *Good Corporate Governance* Terhadap Biaya Keagenan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di ISSI Periode 2017-2019.

B. Fokus Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk membuktikan pengaruh *Good Corporate Governance* terhadap biaya keagenan

¹⁷ <https://ajajib.co.id/alasanpilih-saham-perusahaan-properti-yang-terdaftar-di-bei/>, diakses pada tanggal 14 September 2020, 23:57 WIB.

¹⁸ <https://rivankurniawan.com/2019/03/05/sektor-properti-di-2019/>, diakses pada tanggal 17 September 2020, 22:55 WIB.

(*agency cost*) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang telah terdaftar di ISSI pada periode 2017-2019.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, maka yang menjadi rumusan masalah pada penelitian ini adalah

1. Apakah kepemilikan manajerial berpengaruh terhadap biaya keagenan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di ISSI pada periode 2017-2019?
2. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh terhadap biaya keagenan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di ISSI pada periode 2017-2019?
3. Apakah dewan komisaris berpengaruh terhadap biaya keagenan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di ISSI pada periode 2017-2019?
4. Apakah komite audit berpengaruh terhadap biaya keagenan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di ISSI pada periode 2017-2019?

D. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. Untuk menguji pengaruh kepemilikan manajerial terhadap biaya keagenan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di ISSI pada periode 2017-2019.
2. Untuk menguji pengaruh kepemilikan institusional terhadap biaya keagenan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di ISSI pada periode 2017-2019.
3. Untuk menguji pengaruh dewan komisaris terhadap biaya keagenan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di ISSI pada periode 2017-2019.
4. Untuk menguji pengaruh komite audit terhadap biaya keagenan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di ISSI pada periode 2017-2019.

E. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian pasti mengharapkan adanya suatu manfaat dalam penelitian yang sedang dilakukan. Manfaat tersebut biasanya bersifat teoritis maupun praktis. Pada penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk memperdalam pengetahuan tentang akuntansi khususnya mengenai biaya keagenan dan faktor-faktor yang memengaruhi biaya keagenan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi investor dan calon investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi investor dan calon investor dalam melihat kinerja perusahaan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

b. Bagi pihak perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dan bahan evaluasi bagi perusahaan dalam menentukan hal-hal yang berkaitan dengan laporan keuangan agar tetap relevan dan dapat diandalkan bagi pihak-pihak yang berkepentingan sehingga nilai perusahaan tinggi dan diminati investor.

c. Bagi peneliti

Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi atau pembandingan dalam melakukan penelitian selanjutnya.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memahami skripsi ini maka penelitian perlu memaparkan sistematika penelitian skripsi, dimana sistematika penelitian dibagi menjadi lima bab dengan uraian sebagai berikut:

1. Bagian awal

Bagian ini terdiri dari halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman pernyataan keaslian skripsi, abstrak, motto, persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, dan daftar lampiran.

2. Bagian isi

Bagian isi terdiri dari beberapa bab, yaitu:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini berisikan uraian rumusan masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Kajian Pustaka

Dalam bab ini terdapat penjelasan dan pembahasan mengenai kajian pustaka yang terdiri dari: teori-teori yang terkait dengan judul penelitian, penelitian terdahulu, dan kerangka berfikir.

BAB III : Metode Penelitian

Dalam bab ini berisikan metode yang di gunakan dalam penelitian, diantaranya: jenis dan pendekatan, *setting* penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data, dan teknik analisis data.

BAB IV : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang gambaran objek penelitian, analisis data, dan pembahasan

BAB V : Penutup

Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian serta saran untuk penelitian selanjutnta.

3. Bagian Akhir

Dalam bagian ini berisikan daftar pustaka yang digunakan sebagai bahan rujukan penulisan skripsi dan lampiran-lampiran yang mendukung isi dari penelitian.