

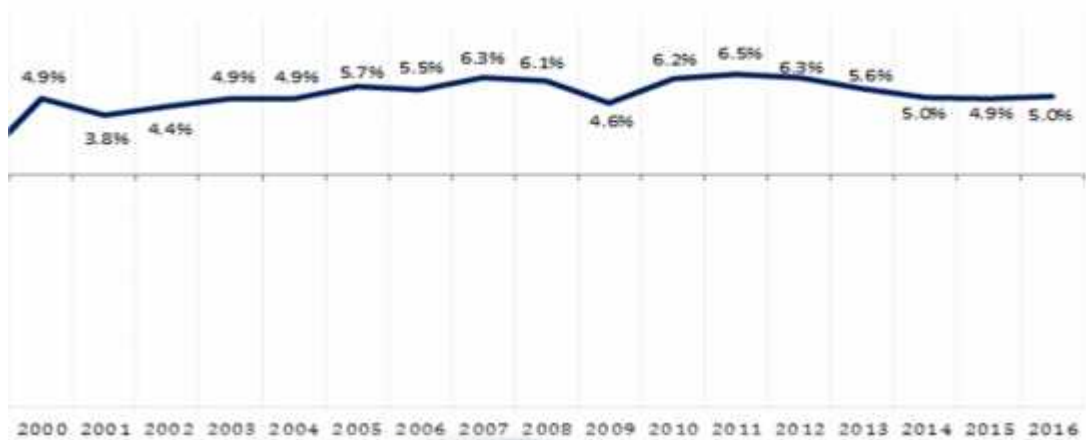
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi ini, pembangunan-pembangunan dalam suatu Negara semakin berkembang dengan semakin banyaknya pertumbuhan bangunan, perumahan, perkantoran dan jalan. Di Indonesia, perkembangan dalam pembangunan ini didorong oleh semakin banyaknya perusahaan-perusahaan yang mampu dalam memenuhi kebutuhan dalam perkembangannya. Industri sektor properti, *real estate* dan konstruksi menjadi industri yang memiliki peran utama dalam pembangunan di Indonesia, meskipun ada industri sektor lain, namun sektor properti, *real estate* dan konstruksi menunjang dalam pertumbuhan perekonomian Negara Indonesia.

Perekonomian Indonesia tentunya pernah mengalami fase naik turun. Hal tersebut dapat dilihat salah satu nya dari PDB (pendapatan domestik bruto). Pertumbuhan ekonomi di Indonesia dipengaruhi oleh faktor makroekonomi dan mikroekonomi, memiliki dampak yang sementara dan berkelanjutan. Indonesia memiliki bidang industri yang cukup banyak. Beberapa sektor-sektor industri yang ada mampu menjadi faktor yang mempengaruhi pertumbuhan perekonomian Indonesia. Dalam mengetahui sektor industri apa saja yang dapat menjadi faktor yang mempengaruhi pertumbuhan perekonomian Indonesia dapat diketahui melalui kontribusi-kontribusi dari sektor industri nya. Dan berikut merupakan pertumbuhan perkonomian Indonesia yang ditunjukkan dalam grafik pada gambar.



Sumber: www.bps.go.id

Gambar 1.1
Pertumbuhan Ekonomi Indonesia

Sektor-sektor industri yang ada di Indonesia mampu mendorong perekonomian Indonesia karena dengan pendapatan yang dihasilkan mempengaruhi pihak pemerintah dengan pajak dan institusi-institusi atau perusahaan-perusahaan yang dimiliki oleh pemerintah itu sendiri. Tidak semua sektor industri menjadi faktor dalam pertumbuhan perekonomian di Indonesia, hanya beberapa dari sektor-sektor tertentu yang mempengaruhi pertumbuhan perekonomian Indonesia. Sektor-sektor industri yang memiliki pengaruh tentunya merupakan sektor industri yang dapat dikatakan besar dengan banyaknya perusahaan-perusahaan yang tidak sedikit memiliki kinerja yang baik. Terdapat industri-industri Indonesia yang terkenal dalam perekonomian, seperti industri pertambangan, industri konstruksi, industri pangan, industri pertanian dan industri lainnya. Dalam hal ini sektor-sektor industri tersebut mempengaruhi pertumbuhan perekonomian dalam menyumbang PDB Indonesia.

Konsultan properti Cushman & Wakefield menilai, pasar properti Indonesia menjadi salah satu lahan investasi yang diincar dunia bersama dua negara lainnya, yakni Vietnam dan Philipina. Hal ini karena kondisi ekonomi Indonesia yang cukup baik dan didukung oleh demografi yang tinggi. Dikutip dari

(*property.kompas.com*), sektor industri konstruksi menempati posisi keempat dalam kontribusinya terhadap pertumbuhan PDB Indonesia, kontribusi yang dimiliki cukup signifikan sebesar 10,38%. Dari setiap sektor industri yang termasuk dalam 5 peringkat untuk sumbangan pertumbuhan PDB Indonesia memiliki data persenan yang cukup signifikan. Seperti yang terlampir pada (sumber: *www.databoks.katadata.co.id*) yang memiliki data yang diambil dari BPS, terdapat sebanyak 65% PDB nasional mendapat sumbangan dari lima sektor utama yaitu industri pengolahan; pertanian, kehutanan, dan perikanan; perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor; konstruksi; dan pertambangan dan penggalian. Dalam sumbangan yang dilakukan oleh setiap sektor industri dalam pertumbuhan PDB Indonesia, tentunya mempunyai kinerja-kinerja tersendiri pada perusahaan-perusahaan yang ada pada sektor industri tersebut. Berikut adalah merupakan data yang diperoleh dari *www.databoks.com* mengenai kontribusi dari setiap sektor industri terhadap PDB Indonesia dalam bentuk gambar:



Sumber : *www.databoks.katadata.co.id*

Gambar 1.2

Kontribusi Sektor Industri Terhadap PDB tahun 2016

Dengan masuknya sektor industri konstruksi dalam lima peringkat industri yang menyumbang PDB Indonesia, merupakan hal yang layak untuk melakukan penelitian terhadap perusahaan-perusahaan yang ada pada sektor industri tersebut. Sektor tersebut diperkirakan akan terus berkembang dan memiliki kesempatan untuk meningkat dalam peringkat nya. Sektor ini pula memiliki hubungan yang luas layaknya keempat sektor lainnya terhadap investor-investor asing dengan kondisi keuangan yang tinggi.

Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh pesat, maka pertumbuhan keuntungan para *developer* properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%) harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan itu (pada umumnya harga properti residensial bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 dan 2013).

Pertumbuhan yang kuat tersebut terjadi karena perekonomian Indonesia yang membaik. Meskipun pertumbuhan produk domestik bruto (PDB) pada tahun 2012 (+6,2%) di bawah puncak pertumbuhan pasca Krisis Finansial Asia di 2011 (+6,5%), beberapa analis memprediksi bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia akan kembali berjalan setelah 2013; pandangan yang kemudian terbukti sangat tidak akurat. Dengan pertumbuhan PDB pada level +6% poin (*year-on-year*), PDB per kapita Indonesia dan daya beli masyarakat meningkat. Seiring dengan itu, mengemukakan bahwa semakin banyak orang Indonesia yang mampu membeli properti. Belanja konsumen kelas menengah yang kuat membuat segmen bisnis hunian (rumah, apartemen dan kondominium) menjadi kontributor terbesar untuk pertumbuhan properti Indonesia, mencakup sekitar 60% dari total sektor properti. Sebuah survei dari Bank Indonesia menunjukkan bahwa penjualan properti hunian di kuartal 1 tahun 2015 mengalami penurunan signifikan dalam perbandingan *quarter-to-quarter* (q/q). Hasil dari penjualan di kuartal pertama tahun 2015

mencatat pertumbuhan 26,6% dibandingkan dengan 40,1% di kuartal ke-4 tahun 2014

Kondisi sektor industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan dinyatakan memiliki hal serupa dengan kondisi yang terjadi pada tahun 2015. Menurut Associate Director Research Colliers Indonesia Ferry Salanto dalam acara paparan Jakarta Property Market Report di Jakarta, Rabu (6/4/2016), "Perlambatan selama 2015 masih terjadi pada 2016". Menurut Ferry, kinerja properti mengalami perlambatan antara lain karena sektor tersebut terkait erat dengan pertumbuhan perekonomian suatu negara. Pada tahun 2015, harga sewa untuk biaya property meningkat dua kali lipat sehingga banyak pihak melihat adanya prospek yang bagus dalam memulai pembangunan gedung perkantoran. Hasil survei "Property Affordability Sentiment Index" 2015, yang dilakukan oleh portal properti Rumah.com bersama konsultan pemasaran internasional Added Value Saffron Hill, mengungkapkan bahwa masyarakat masih meminati pasar properti pada 2016. Dari 1.070 responden yang disurvei pada November-Desember 2015, 63 persen diantaranya berencana membeli properti dalam enam bulan ke depan. Sementara itu, sebanyak 61 persen responden menyatakan puas dengan kondisi properti Indonesia, di mana jumlah ini meningkat sembilan persen dari 2013. "Hasil ini menunjukkan pandangan positif masyarakat terhadap kondisi properti di Indonesia tahun 2016 seiring membaiknya kondisi perekonomian. Infrastruktur yang dibangun pemerintah juga ikut memberi pengaruh penting dalam meningkatkan keyakinan konsumen properti dalam mengambil keputusan," kata Country Manager Rumah.com Wasudewan dalam keterangan tertulis diterima Antara di Jakarta, Senin (28/3). (sumber: www.wartaekonomi.co.id)

Bisnis properti di Indonesia memiliki permintaan sangat tinggi pada bidang properti dan konstruksi sehingga membuat para investor terus berdatangan ke Indonesia, dengan didukung pertumbuhan ekonomi yang sangat stabil. "Salah satu *booming* investasi yang berkembang pesat di Indonesia saat ini adalah investasi di sektor properti. Indonesia masih menjadi negara tujuan untuk investasi di bidang

properti,” Menurut Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Real Estat Indonesia (REI) Setyo Maharso.

Hal itu terlihat dari banyaknya investor dari negara lain yang berminat menanamkan modalnya dalam bidang properti di negara ini. Pertumbuhan investasi di sektor properti tidak hanya terjadi di Jabodetabek dan juga daerah-daerah diluar pulau Jawa yang sektor propertinya mulai berkembang, seperti Riau, Sumatera Selatan, Sulawesi Selatan, dan Sulawesi Utara. Pada pameran REI sebelumnya, di Pekanbaru menghasilkan Rp 60 Milliar, Palembang Rp 90 Milliar, dan di Manado Rp 195 Milliar. Banyak kalangan pengamat properti memperkirakan bahwa kurang dari sepuluh tahun ke depan, sektor properti di Indonesia akan berperan sebagai salah satu sumber kekuatan ekonomi dunia.

Industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan di Indonesia sudah semakin berkembang dan menjadi sumber pendapatan yang cukup besar bagi Indonesia. Dan juga dengan kemajuan teknologi dalam industri ini, memberikan dampak yang baik bagi pembangunan di Indonesia. Gedung-gedung, rumah-rumah dan jalanan yang digunakan oleh masyarakat banyak sekali yang menggunakan jasa dan produk dari perusahaan-perusahaan pada industri ini. Oleh karena itu industri semakin diminati oleh investor-investor besar. Pada 2015, pertumbuhan sektor industri ini lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor industri ini mampu tumbuh 6,65% jauh di atas pertumbuhan ekonomi nasional yang hanya 4,97% (*sumber : mandiri-institute.id*)

Pasar konstruksi dan sektor bahan bangunan Indonesia telah berkembang secara signifikan, didorong oleh pesatnya pertumbuhan pasar properti atau *real estate* dalam negeri, peningkatan investasi swasta dan belanja pemerintah. Kontribusi sektor konstruksi terhadap produk domestik bruto (PDB) tanah air telah tumbuh dari sekitar 7,07 persen di tahun 2009 menjadi 13 persen pada 2014 dan telah mendorong pertumbuhan industri bahan bangunan dan konstruksi Indonesia. Mengutip laman tertulis, Jakarta, Minggu (8/3/2015), pasar konstruksi diproyeksikan tumbuh sebesar 14,26 persen mencapai Rp446 triliun pada tahun

2015 dan akan menjadi salah satu sektor yang paling menjanjikan berkat percepatan rencana pembangunan infrastruktur pemerintah

Presiden Jokowi mengeluarkan suatu program yang dinamakan 1 Juta Rumah pada tahun 2016. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan mencatat capaian Program Satu Juta Rumah hingga 30 Desember 2016 telah mencapai 805.169 unit rumah. Kementerian PUPR pada tahun 2016 tetap melaksanakan Program Satu Juta Rumah untuk mengatasi kekurangan kebutuhan (backlog) perumahan di Indonesia. Dalam Program Satu Juta Rumah tahun 2016 target peruntukan pembangunan rumah dibagi menjadi dua. Pertama, peruntukan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebanyak 700.000 unit dan sisanya 300.000 unit untuk non MBR. Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR Syarif Burhanuddin mengatakan, untuk mendorong pelaksanaan Program Satu Juta Rumah ini, pihaknya menggandeng berbagai pemangku kepentingan bidang perumahan seperti Kementerian/Lembaga, Pemerintah Daerah, Pengembang, Perusahaan melalui Program Corporate Social Responsibility (CSR), perbankan dan masyarakat.

Sektor properti tergolong unik, di satu sisi sangat dipengaruhi situasi makro ekonomi, di sisi lainnya memberi pengaruh positif terhadap sektor riil dan pertumbuhan ekonomi. Jadi, pada situasi tertentu sektor properti bisa menjadi lokomotif dan gerbong perekonomian nasional. Sektor konstruksi memiliki peranan penting dalam perekonomian negara karena mempengaruhi sebagian besar sektor perekonomian negara dan merupakan kontributor penting bagi proses pembangunan infrastruktur yang menyediakan fondasi fisik dalam upaya terwujudnya pembangunan dan peningkatan standar kehidupan dapat terwujud. Oleh karena itu, seiring dengan persiapan sektor konstruksi menuju perkembangan lebih lanjut, kebutuhan akan kanal yang dapat mewadahi berbagai peluang bisnis pun meningkat. Tahun ini, pemerintah Indonesia menargetkan angka pertumbuhan ekonomi sebesar 5,8 persen dengan sektor infrastruktur sebagai faktor pendorong utama.

Dengan adanya berbagai kondisi yang terjadi dari tahun 2012 hingga 2016 mengindikasikan bahwa nilai perusahaan yang termasuk dalam sektor industri properti, *real estate* dan konstruksi memiliki pasang surut yang memiliki penurunan di tahun 2015. Menurut **Martono dan Harjito (2010:13)** berpendapat bahwa “memaksimalkan nilai perusahaan dapat dikatakan sebagai mengoptimalkan kemakmuran para pemegang saham (*stakeholder wealth maximum*) yang disebut juga sebagai memaksimalkan harga saham biasa dari perusahaan (*maximizing the price of firm’s common stock*). Semakin naiknya nilai perusahaan mengindikasikan bahwa kinerja perusahaan secara finansial meningkat atau dalam laporan keuangan membaik. Nilai perusahaan dapat pula menjadi patokan sebagai persepsi investor untuk melakukan investasi terhadap perusahaan. Banyak investor yang menginginkan perusahaan yang telah dibeli saham nya mengalami peningkatan dari kinerja perusahaan. Maka dari itu, pengambilan keputusan dalam perusahaan sangatlah diperhatikan dengan baik agar kinerja perusahaan yang semakin membaik dan juga laba yang didapatkan perusahaan dapat menghasilkan laba yang sesuai dengan target dengan harapan mampu melampaui target yang ditentukan.

Perusahaan-perusahaan sektor industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2012-2016 dengan pengambilan data pada *website www.sahamok.com* terdapat 59 perusahaan.

Pada tahun 2012-2016 uraian di atas kita ketahui bahwa terjadinya pasang surut terhadap perusahaan properti dan konstruksi di Indonesia dikarenakan faktor makro ekonomi, namun tidak hanya itu yang menjadi penyebab nilai perusahaan pada perusahaan-perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan melemah atau membaik. Faktor lainnya dapat terjadi di dalam perusahaan itu sendiri, seperti yang kita ketahui kinerja perusahaan terjadi karena adanya pengambilan keputusan oleh pihak manajer perusahaan. Hal lain yang mampu menjadi permasalahan yaitu dengan struktur kepemilikan yang perusahaan seharusnya memiliki GCG (*good corporate governance*). Menurut *The Indonesian Institute for Corporate Governance (IICG)*, GCG dapat didefinisikan sebagai struktur, system, dan proses yang digunakan oleh organ-organ perusahaan sebagai

upaya untuk memberikan nilai tambah perusahaan secara berkesinambungan dalam jangka panjang. Dalam GCG terdapat prinsip-prinsip dasar menurut *Forum for Corporate Governance in Indonesia* (FCGI) sebagai berikut :

1. *Fairness* (kewajaran)
2. *Disclosure and Transparency*
3. *Accountability*
4. *Responsibility*

Pada keempat prinsip di atas perusahaan yang memiliki GCG setidaknya harus memiliki bagian-bagian seperti dewan direksi, dewan komisaris, komite audit, komisaris independen, konsentrasi kepemilikan dan kepemilikan institusional.

Pada teori agensi, biaya-biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk berlangsungnya jalan perusahaan yang menghasilkan *output* yang buruk menjadi masalah biaya yang mempengaruhi perusahaan. Dalam hal ini, struktur kepemilikan pada perusahaan mempengaruhi keputusan-keputusan dalam pengambilan keputusan manajer dalam biaya yang di alokasikan untuk kinerja perusahaan. Pengalihan saham atau dengan semakin banyaknya para pemegang saham besar akan memiliki dampak yang signifikan untuk mengurangi masalah biaya agensi pada suatu perusahaan. Nilai perusahaan menjadi sebuah pertaruhan jika kinerja perusahaan mengalami penurunan. Kepemilikan saham dalam perusahaan juga mempengaruhi adanya masalah agensi pada perusahaan jika investor tersebut memiliki pandangan yang berbeda dalam pembagian dividen yang dilakukan perusahaan yang dapat dilihat dalam rasio DPR (*Dividend Payout Ratio*).

Teori keagenan mengasumsikan bahwa semua individu bertindak atas kepentingan mereka sendiri dan agen (manajer perusahaan) diasumsikan menerima kepuasan bukan saja dari kompensasi keuangan tetapi juga dari syarat-syarat yang terlibat dalam hubungan keagenan seperti jumlah waktu luang, kondisi kerja yang menarik, keanggotaan klub dan jam kerja yang fleksibel. Dalam hal ini terdapat dua mekanisme *control* untuk mengurangi masalah agensi sebagai berikut:

- a. Mekanisme *control* dengan monitoring

1. Pembentukan Dewan Komisaris

Pembentukan dewan komisaris banyak dipakai perusahaan untuk memonitor manajer, meskipun pada penelitian Mace (1986) menghasilkan bahwa pengawasan oleh dewan direksi terhadap manajemen pada umumnya tidak efektif. Namun berbanding terbalik pada penelitian yang dilakukan oleh Weisbach (1988), Morck, Shleifer, dan Vishny (1989) bahwa manajer puncak cenderung diganti jika kinerjanya jauh dibawah kinerja industri dan tidak diganti jika kinerja industri juga buruk.

2. Pasar *Corporate Control*

Manne (1965) menyatakan bahwa adanya pasar untuk *corporate control* perusahaan yang menurun nilainya akibat adanya masalah agensi akan diambil alih oleh perusahaan lain, merupakan mekanisme yang lebih baik, sehingga masalah agensi dapat dikurangi.

3. Pemegang Saham Besar

Model pengurangan masalah agensi yang dibuat Jensen dan Meckling (1976) mengasumsikan bahwa pemegang saham terdiri dari investor-investor kecil. Shleifer dan Vishny membuat model dengan memasukkan adanya pemegang saham besar. Dari model tersebut ditemukan bahwa pemegang saham besar layak melakukan pengawasan yang lebih teliti sehubungan dengan dana pengawasan yang disediakan, karena manfaat yang diperoleh juga besar.

4. Kepemilikan Konsentrasi

Mekanisme ini hampir mirip dengan pemegang saham besar, tujuannya adalah memunculkan *control* dominasi yang dilakukan terkonsentrasi tanpa adanya pihak-pihak minoritas yang menjadi hambatan. Akan tetapi mekanisme ini memiliki kekuatan *control* yang lebih rendah dibanding dengan kepemilikan pemegang saham besar karena tetap harus melakukan koordinasi untuk menjalankan hak kontrolnya.

5. Pasar Manajer

Fama (1980) menyatakan bahwa masalah keagenan akan berkurang dengan sendirinya karena manajer akan dicatat kinerjanya oleh pasar manajer baik yang ada dalam perusahaan sendiri maupun yang berasal dari luar perusahaan.

b. Mekanisme *control* dengan bonding

Jensen (1986) melihat masalah keagenan dari sudut ketersediaan uang yang dapat digunakan manajer untuk kegiatan konsumtif.

1. Bonding dengan Meningkatkan Hutang

Jensen (1986) menyarankan meningkatkan jumlah hutang untuk bonding. Meckling (1976) juga menyarankan memakai peningkatan hutang untuk mengurangi biaya agensi.

2. Bonding dengan Meningkatkan Dividen

Rozeff (1982) menyarankan peningkatan dividen untuk mengurangi biaya agensi karena meningkatnya dividen akan meningkatkan kemungkinan perusahaan mengambil dana dari luar, sehingga perusahaan semakin sering dimonitor oleh investor baru.

Teori agensi pertama dikemukakan oleh Jensen dan Meckling (1976) bahwa terjadinya masalah agensi yaitu adanya kesenjangan antara prinsipal (pemilik perusahaan) dengan agen (manajer perusahaan) yang munculnya ketidaksesuaian keinginan principal dengan hasil dari kinerja perusahaan yang dikelola oleh agen. Teori Agensi menyelidiki ekonomi dan perilaku prinsipal dan manajer dalam perusahaan ini berdasarkan empat peraturan; pertama adalah analisis ekonomi di dalam perusahaan; kedua adalah analisis perilaku kelompok (pemilik perusahaan/pemegang saham) yang membentuk perusahaan; ketiga, analisis akuntansi untuk biaya agensi sebagai hasil konflik antara pemegang saham dan manajemen yang tak terelakkan; dan yang terakhir dari peraturan ini adalah analisis hukum kontrak yang harus dilakukan antara semua pihak untuk memecahkan masalah.

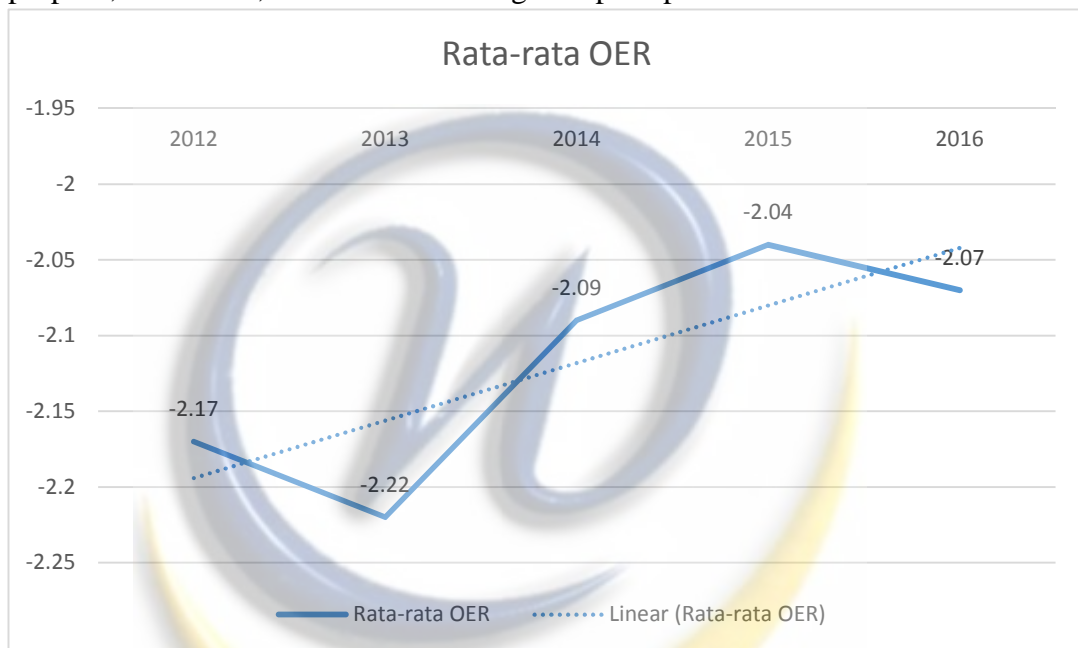
Biaya keagenan termasuk pada teori agensi, Reichelstein (1992) mengemukakan bahwa masalah agensi akan muncul ketika ada seorang principal

menyewa seorang agen untuk mengerjakan suatu pekerjaan namun si agen tidak ikut memperoleh bagian dari apa yang dia hasilkan. Menurut Jensen dan Meckling (1976), masalah keagenan potensial terjadi bila proporsi kepemilikan atas saham perusahaan kurang dari 100% sehingga manajer cenderung bertindak untuk mengejar kepentingannya sendiri dan bukan memaksimalkan nilai perusahaan dalam mengambil keputusan pendanaan.

Biaya keagenan sering terjadi pada perusahaan, terutama perusahaan-perusahaan besar yang membutuhkan agen-agen untuk membantu kinerja perusahaan agar lebih menjadi lebih baik untuk mencapai tujuan perusahaan. Pada sektor industri ini, biaya keagenan tidak mungkin nol atau dihilangkan karena, prinsipal dalam perusahaan membutuhkan agen untuk mengelola perusahaan agar sesuai dengan keinginan dan menghasilkan kinerja perusahaan yang baik untuk mendapatkan nilai perusahaan yang baik dengan harapan menjadi perusahaan yang sukses. Pada realisasi nya manajer dapat memiliki agenda yang tidak konsisten dengan tujuan pemegang saham (Hanafi, 2004:367), maka dari itu para pemegang saham melakukan tindakan untuk mengendalikan situasi tersebut agar manajer bertindak konsisten. Tindakan tersebut memerlukan biaya yang disebut biaya agensi (Hanafi, 2004:11). Biaya ini dikeluarkan oleh pihak prinsipal untuk mengontrol manajer dari kegiatan pemborosan, baik dalam biaya operasional maupun pembelanjaan aktiva perusahaan (Ang, Cole, dan Lin, 2000). Maka dari itu faktor-faktor biaya keagenan pada perusahaan-perusahaan industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan yang menjadi sampel penelitian akan dianalisis apakah mempunyai pengaruh signifikan atau tidak.

Biaya agensi terjadi pada suatu perusahaan dikarenakan adanya suatu masalah agensi yang terjadi dilandasi oleh teori agensi yang pertama kali dikemukakan oleh Jensen dan Meckling (1976). Biaya agensi memiliki pengaruh terhadap Nilai Perusahaan, seperti penelitian yang dilakukan oleh Suskim, et. al (2015) mengemukakan bahwa adanya hubungan antara biaya agensi dengan nilai perusahaan. Dengan begitu, penelitian yang dilakukan oleh Suskim tersebut menarik sebuah kesimpulan dimana jika Nilai Perusahaan yang semakin

meningkat, maka Biaya Agensi yang dikeluarkan oleh pemegang saham semakin tinggi, dengan upaya untuk mewujudkan harapan dalam memaksimalkan kekayaan pemegang saham dan meningkatkan nilai perusahaan. Biaya Agensi dapat dihitung dengan melihat hasil dari rasio *Operating Expense Ratio* dan *Asset Utilization Ratio* menurut Ang, et. Al (2000) dalam Wellalage dan Locke (2012). Berikut merupakan kondisi biaya agensi yang terjadi pada perusahaan-perusahaan sektor industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan pada periode tahun 2012-2016 dalam

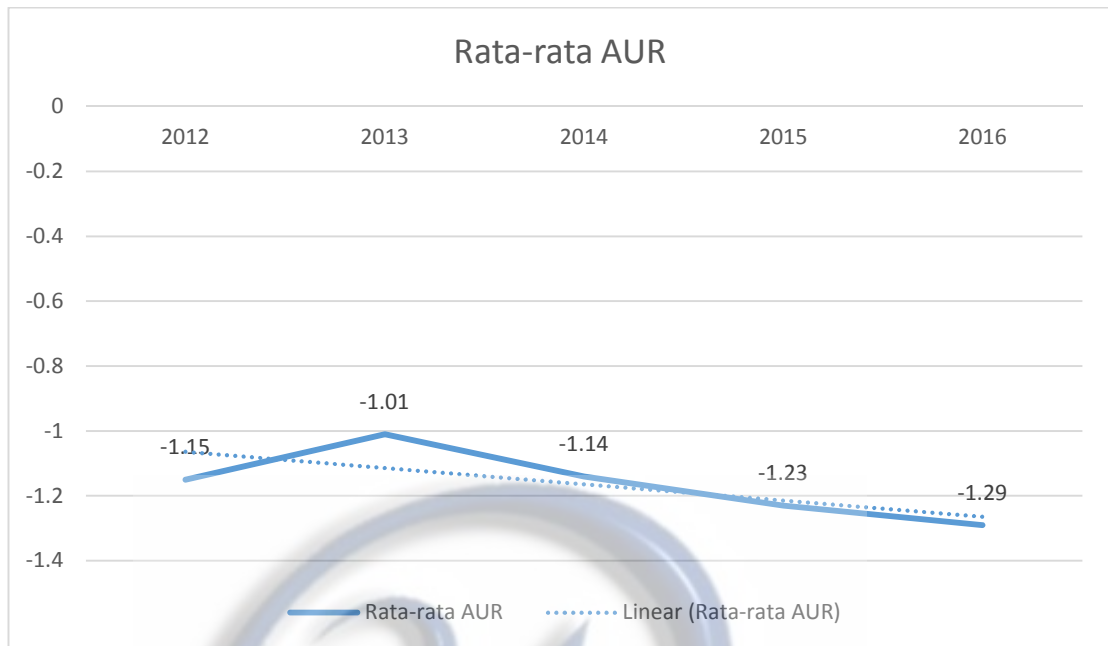


grafik sebagai berikut :

Sumber : Data Diolah, 2017

Grafik 1.1

Biaya Agensi Perusahaan Industri Properti, *Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan periode 2012-2016



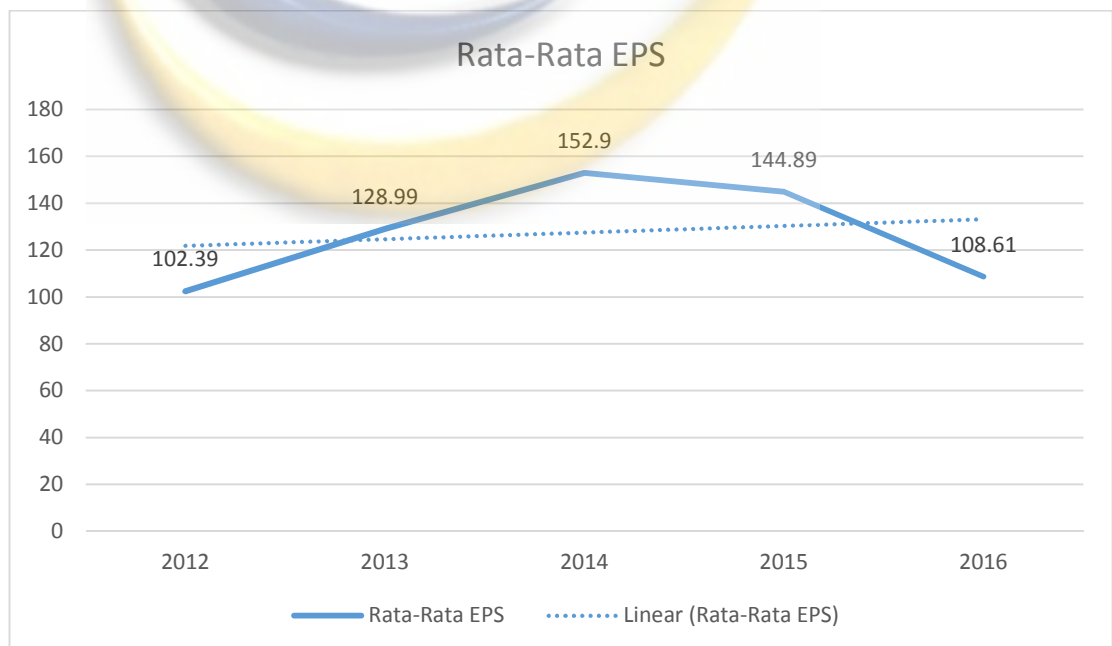
Sumber : Data Diolah, 2017

Grafik 1.2

Biaya Agensi Perusahaan Industri Properti, *Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan periode 2012-2016

Pada grafik 1.1 dapat dilihat bahwa biaya agensi yang dihitung dengan *Operating Expense Ratio* mengalami kenaikan pada setiap tahunnya, rasio tersebut mengindikasikan dalam pengelolaan biaya operasional yang dilakukan oleh manajer untuk berjalannya operasional perusahaan, jika dilihat dari angka yang dihasilkan, menunjukkan hasil yang negatif yang berarti pengelolaan biaya operasional yang dilakukan kurang baik atau tidak efektif. Sedangkan pada grafik 1.2 biaya agensi yang dihitung dengan *Asset Utilization Ratio* mengalami penurunan setiap tahunnya, rasio tersebut mengindikasikan dalam penggunaan aktiva perusahaan yang digunakan manajer untuk kegiatan perusahaan. Dilihat dari hasil yang didapatkan pada grafik tersebut, penurunan setiap tahunnya mengindikasikan pengelolaan aktiva perusahaan kurang baik atau tidak efektif, dan juga angka yang dihasilkan selalu negatif menunjukkan aktiva perusahaan tidak digunakan dengan semestinya sehingga terjadinya deficit atau keborosan.

Nilai perusahaan merupakan nilai saat ini dan *free cash flow* di masa yang akan datang pada tingkat diskonto yang sesuai dengan rata-rata tertimbang biaya modal. Nilai perusahaan dapat pula diartikan sebagai nilai aktual per lembar saham yang akan diterima apabila aset perusahaan dijual sesuai dengan harga pasar saham nya. Nilai perusahaan dapat tercermin dari nilai sahamnya. Jika nilai sahamnya tinggi bisa dikatakan bahwa nilai perusahaannya juga baik. Karena tujuan utama perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan melalui peningkatan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham. Tandellin (2001) mengatakan hubungan antara harga pasar dan nilai buku per lembar saham bisa juga dipakai sebagai pendekatan alternatif untuk menentukan nilai suatu saham, karena secara teoritis nilai pasar suatu saham haruslah mencerminkan nilai bukunya. Nilai perusahaan pada sektor industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan pada periode tahun 2012-2016 dapat dilihat dengan hasil *earning per share* (EPS) yang didapatkan oleh setiap perusahaan. Jika EPS nya tinggi dapat dikatakan bahwa harga saham perusahaan tersebut tinggi, begitu pula sebaliknya. EPS pada perusahaan sektor industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan pada periode tahun 2012-2016 disajikan dalam bentuk grafik sebagai berikut:



Sumber : Data Diolah, 2017

Grafik 1.3

***Earning Per Share* Perusahaan Sektor Industri Properti, *Real Estate*, dan Konstruksi Bangunan periode 2012-2016**

Pada grafik 1.3 diatas, dapat dilihat bahwa EPS yang didapatkan oleh perusahaan pada sektor industri ini cenderung datar (tidak meningkat signifikan, tidak menurun signifikan). Jika dikaitkan dengan kondisi sektor industri tersebut pada uraian sebelumnya, dilihat pada tahun 2014-2016 mengalami penurunan. Hal tersebut menunjukkan bahwa terjadinya perlambatan dan nilai perusahaan dapat dikatakan menurun. Melihat pada penelitian yang dilakukan oleh Suskim, et. al (2015), biaya agensi yang dikeluarkan oleh perusahaan yang negatif akan tetapi nilai perusahaan cenderung statis. Maka dari itu penulis melihat adanya kesenjangan bahwa perlu dilakukannya penelitian pada biaya agensi yang terjadi pada perusahaan-perusahaan di sektor industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan pada periode 2012-2016 dengan menganalisis faktor-faktor yang menentukan terjadinya biaya keagenan pada perusahaan.

Dapat dilihat pada penelitian-penelitian sebelumnya yang mempengaruhi perusahaan dalam masalah biaya agensi yang berpengaruh terhadap kinerja perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan. Penelitian-penelitian sebelumnya yang menjadi dasar penelitian ini dilakukan sebagai berikut :

Tabel 1.1

Penelitian-penelitian sebelumnya yang menjadi dasar penelitian dilakukan.

No	Judul Penelitian	Variabel X					Variabel Y	
		KI	KA	DD	IK	DPR	OER	AUR
1	Determinants of the Managerial Behavior of Agency Cost and its influential extent on Performance: A study in Iraq; Prof. Dr. Moayad Mohammad Ali Fadhl Alfadhl & Tariq Tawfeeq Yousif Alabdullah; College of Administration and Economics, Accounting Department Al-Qadisiya University, Iraq; International Journal of Humanities and Social Science Vol. 3 No. 6 [Special Issue – March 2013]	x	x		x			

No	Judul Penelitian	Variabel X					Variabel Y	
		KI	KA	DD	IK	DPR	OER	AUR
2	Agency Cost, Corporate Governance and Ownership Structure (The Case of Pakistan); Sajid Gul & Muhammad Sajid Faculty of Administrative Sciences Air University Islamabad, Pakistan; Nasir Razzaq MS Scholar Air University Islamabad Pakistan; Farman Afzal Lecturer Institute of Business and Management UET Lahore, Pakistan; International Journal of Business and Social Science Vol. 3 No. 9; May 2012				x		x	
3	Faktor Penentu Biaya Keagenan: Studi Empirik Pada Emiten Pembentuk Indeks LQ 45; Bram Hadiano & Herlina; Fakultas Ekonomi, Universitas Kristen Maranatha; Manajemen dan bisnis Volume 10, Nomor 1, Maret 2011	x	x					
4	An Empirical Investigation of Agency Costs and Ownership Structure in Unlisted Small Businesses; Nirosha Hewa Wellalage – Department of Finance, University of Waikato Management School, Hamilton, New Zealand; New Zealand Journal Of Applied Business Research Volume 10, Number 2, 2012		x	x	x			
5	Struktur Kepemilikan, Tata Kelola Perusahaan, dan Biaya Keagenan di Indonesia (Studi Empirik pada Perusahaan di Bursa Efek Indonesia); Paulus Basuki Hadiprajitno; Jurnal Akuntansi dan Auditing, Volume. 9, no. 2, 2013				x			
6	Pengaruh Struktur Modal dan Mekanisme Corporate Governance terhadap Agency Cost perusahaan LQ45 di BEI tahun 2013; Jesica Handoko; The 7th NCFB and Doctoral Colloquium 2014. ISSN NO : 1978 – 6522			x	x		x	x

No	Judul Penelitian	Variabel X					Variabel Y	
		KI	KA	DD	IK	DPR	OER	AUR
7	Pengaruh Mekanisme Tata Kelola Perusahaan dan Struktur Kepemilikan terhadap <i>Agency Cost</i> (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI tahun 2010-2012); Krisnauli, dan Basuki, Paulus; <i>Dipenogoro Journal Of Accounting</i> , Volume. 3, Nomor, 2. 2014					x		

Sumber: data diolah, 2017

Keterangan :

KI : Komisaris Independen

KA : Komite Audit

DD : Dewan Direksi

IK : Institusional Kepemilikan

DPR : *Dividend Payout Ratio*

OER : *Operating Expense Ratio*

AUR : *Asset Utilization Ratio*

Berdasarkan tabel di atas, peneliti memilih berdasarkan hasil dari penelitian sebelumnya untuk variabel yang akan dijadikan penelitian dalam permasalahan biaya agensi. Variabel yang akan diteliti adalah Komisaris Independen, Komite Audit, Dewan Direksi, Institusi Kepemilikan, dan DPR yang merupakan faktor-faktor penentu biaya keagenan. Variabel-variabel tersebut ditentukan berdasarkan kepentingan peneliti dalam penelitian dan juga dilihat dari variabel yang paling efektif dalam penelitian-penelitian sebelumnya. Pada penelitian ini, faktor-faktor tersebut akan di analisis faktor-faktor yang mempengaruhi biaya keagenan pada perusahaan secara positif signifikan atau negatif signifikan.

Berdasarkan uraian di atas, maka ditarik judul sebagai berikut ***”Analisis Faktor-Faktor Penentu Biaya Keagenan Pada Properti, Real estate, dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016”***

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis mengidentifikasi masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Seberapa besar pengaruh Ukuran Komisaris Independen, Jumlah Komite Audit, Ukuran Dewan Direksi, Institusi Kepemilikan dan *Dividend Payout Ratio* terhadap biaya keagenan.
2. Seberapa besar pengaruh Ukuran Komisaris Independen terhadap biaya keagenan.
3. Seberapa besar pengaruh Jumlah Komite Audit terhadap biaya keagenan.
4. Seberapa besar pengaruh Ukuran Dewan Direksi terhadap biaya keagenan.
5. Seberapa besar pengaruh Institusi Kepemilikan terhadap biaya keagenan.
6. Seberapa besar pengaruh DPR (*Dividen Payout Ratio*) terhadap biaya keagenan.

1.3 Batasan Masalah

Penelitian ini hanya meneliti variabel-variabel dalam sebuah laporan keuangan pada perusahaan di sektor industri properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI periode 2012-2016 dengan kelengkapan data yang terbatas.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor penentu biaya keagenan dalam perusahaan-perusahaan di industri sektor properti, *real estate*, dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan memperoleh informasi yang akurat dan beberapa manfaat yaitu :

- a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat dijadikan salah satu dasar pertimbangan manajemen untuk dijadikan bahan masukan untuk kemajuan perusahaan dan pertimbangan dalam memutuskan untuk investasi.

b. Bagi Akademisi

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana informasi untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan tentang hasil analisis faktor-faktor penentu biaya keagenan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap perusahaan pada sektor properti, *real estate*, dan konstruksi. Selain itu juga penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya yang bersangkutan.

c. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan untuk dilakukannya penelitian yang serupa dan memiliki isi dari penelitian yang berkaitan dengan hasil yang akan dicari dalam sebuah penelitian.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini akan berisikan bab-bab yang diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang latar belakang masalah yang menampilkan landasan pemikiran secara garis besar secara teori maupun fakta yang mendukung penelitian yang dilakukan. Perumusan masalah yang berisikan pertanyaan mengenai keadaan dan hasil yang ingin dicari jawabannya pada penelitian. Tujuan dan manfaat penelitian merupakan hal yang diharapkan dapat dicapai mengacu pada latar belakang masalah, perumusan masalah dan hipotesis yang diajukan. Pada bagian terakhir dari bab ini yaitu sistematika penulisan, yang terdiri dari ringkasan setiap bab pada penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari uraian landasan teori, yang berisi teori-teori dan menjadi dasar dalam perumusan hipotesis serta membantu dalam hasil penelitian. Penelitian terdahulu merupakan penelitian yang berhubungan dengan penelitian ini yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Kerangka pemikiran merupakan skema yang dibuat untuk menjelaskan secara singkat apa yang diteliti dan yang

menjadu masalah yang diteliti pada penelitian ini. Serta hipotesis yang merupakan pernyataan yang disimpulkan dari tinjauan pustaka, serta merupakan jawaban sementara atas permasalahan dalam penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab variabel yang digunakan dalam penelitian akan diuraikan dan didefinisikan secara operasional. Penentuan populasi dan teknik sampling yang berkaitan dengan variabel penelitian. Jenis dan sumber data merupakan penggambaran jenis data dan sumber data yang digunakan untuk variabel penelitian. Operasionalisasi variabel merupakan pengelompokkan variabel dependen dan independen dalam penelitian. Serta metode analisis merupakan gambaran model analisis yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini hasil penelitian disajikan dalam bentuk data. Selain uraian data penelitian, dapat juga disajikan sebagai ilustrasi (gambar, foto, diagram, grafik, tabel, dll). Pembahasan dilakukan untuk melihat perbandingan dari hasil penelitian dengan hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dan sudah dipublikasikan. Kemudian, menjelaskan implikasi data yang diperoleh bagi ilmu pengetahuan dan pemanfaatannya. Temuan atau informasi yang diperoleh akan dikaitkan dengan hasil dari penelitian atau dibandingkan dengan hasil penelitian peneliti sebelumnya yang telah dipublikasikan, sebagaimana diuraikan dalam bagian tinjauan pustaka.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah disajikan dalam pembahasan. Saran yang diajukan berkaitan dengan penelitian dan merupakan anjuran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam penelitian.