

# ANALISIS PENERAPAN *GOOD CORPORATE GOVERNANCE* PADA PT. SURYA BANGUN JAYA ABADI (Terwaralaba Ray White)

Go Alex

Program Manajemen Bisnis, Program Studi Manajemen, Universitas Kristen Petra

Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya

E-mail: [go\\_cr9\\_ok@yahoo.com](mailto:go_cr9_ok@yahoo.com)

**Abstrak**—Di dalam persaingan yang semakin sengit ini, setiap perusahaan memerlukan adanya penerapan *Good Corporate Governance* yang baik.

Oleh karena itu, penulis ingin meneliti bagaimana penerapan prinsip *Good Corporate Governance* di PT. Surya Bangun Jaya Abadi. Kemudian, penulis menganalisa kinerja perusahaan dalam menerapkan prinsip-prinsip tersebut. Pengumpulan data melalui wawancara kepada pihak yang bersangkutan. Pengujian keabsahan data dengan menggunakan triangulasi sumber.

Diharapkan perusahaan bisa melaksanakan prinsip *transparency* dengan baik, agar kinerja perusahaan dapat maksimal.

**Kata Kunci**—*Good Corporate Governance*, *transparansi*, *akuntabilitas*, *responsibilitas*, *independensi*, *kesetaraan*, *kewajaran*., PT Surya Bangun Jaya Abadi

## I. PENDAHULUAN

Sebagai kebutuhan dasar manusia, permintaan rumah atau tempat tinggal di Indonesia dari tahun ke tahun terus meningkat. Oleh karena itu bisnis jasa broker properti tidak akan menurun. Bagi para investor khususnya investor asing, saat ini adalah saat yang tepat untuk berinvestasi properti di Indonesia karena bisnis ini sangat menjanjikan. Harga properti di Indonesia masih *under value* apabila dibandingkan dengan negara tetangga seperti Malaysia dan Singapura. Pertumbuhan properti di Indonesia mendorong bisnis *broker* properti ikut berkembang. Data Asosiasi *Real Estate Broker* Indonesia (AREBI) menyebutkan tahun lalu pasar *broker* properti yang sudah diserap baru berkisar 20-25%. Dari angka tersebut, nilainya mencapai Rp. 75 triliun. Berarti, ada sekitar 75% potensi pasar di industri ini yang belum tergarap oleh para pemainnya. Dengan demikian, perkembangan bisnis *broker* properti ke depan bisa dibilang sangat menjanjikan.

Di dalam persaingan bisnis yang semakin sengit ini, setiap perusahaan memerlukan adanya penerapan *Good Corporate Governance* yang baik. Akan tetapi tidak semua perusahaan dapat mengelola perusahaan dengan baik, dan mengakibatkan kinerja perusahaan kurang optimal. Itulah sebabnya *Good Corporate Governance* yang baik sangat dibutuhkan di dalam perusahaan. Selain kinerja dan profit perusahaan, penerapan implementasi GCG ini juga dapat menjaga hubungan baik di antara *stakeholder* yang ada di perusahaan.

*Good corporate governance* (GCG) merupakan sistem yang mengatur dan mengendalikan perusahaan guna menciptakan nilai tambah (*value added*) untuk semua *stakeholder*. Konsep ini menekankan pada dua hal yakni,

pertama, pentingnya hak pemegang saham untuk memperoleh informasi dengan benar dan tepat pada waktunya dan, kedua, kewajiban perusahaan untuk melakukan pengungkapan (*disclosure*) secara akurat, tepat waktu, transparan terhadap semua informasi kinerja perusahaan, kepemilikan, dan *stakeholder*. Perusahaan perlu untuk menerapkan *Good Corporate Governance* untuk memberikan kemajuan terhadap kinerja suatu perusahaan dan menjadikan perusahaan berumur panjang dan bisa dipercaya.

Istilah *Good Corporate Governance* pertama kali diperkenalkan oleh *Cadbury Committee* di tahun 1992 yang dikenal sebagai *Cadbury Report*. Komite Cadbury, Tjager dan Deny (2005) mendefinisikan *Good Corporate Governance* sebagai suatu sistem yang mengarahkan dan mengendalikan perusahaan dengan tujuan mencapai keseimbangan antara perusahaan dengan *stakeholders*.

Tujuan Penelitian

Memberi informasi sejauh mana penerapan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* pada PT. Surya Bangun Jaya Abadi.

Landasan Teori

*Corporate governance* adalah seperangkat tata hubungan diantara manajemen, direksi, dewan komisaris, pemegang saham dan para pemangku kepentingan (*stakeholders*) lainnya yang mengatur dan mengarahkan kegiatan perusahaan (OECD, 2004).

Jadi penulis menyimpulkan bahwa Prinsip *Good Corporate Governance* merupakan kaidah, pedoman, ataupun norma yang harus digunakan oleh pemimpin perusahaan dan setiap karyawan dalam melakukan setiap tindakan dan keputusan yang dilakukan dimana segala sesuatunya mendukung kepentingan perusahaan dan para pemegang saham pada perusahaan tersebut. Prinsip-prinsip tersebut harus digunakan mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah maupun ketentuan pengelolaan perusahaan yang telah ditetapkan pada perusahaan publik. Agar praktek-praktek *Good Corporate Governance* menjadi tindakan yang nyata dari pimpinan dan para pegawainya, maka diperlukan suatu pedoman *Good Corporate Governance* (GCG).

Tujuan *Good Corporate Governance*

*Good Corporate Governance* (GCG) diperlukan untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan melalui pengelolaan yang didasarkan pada TARIF dimana singkatan dari *Transparansi*, *Akuntabilitas*, *Responsibilitas*, *Independensi* serta *Kewajaran* dan *Kesetaraan*. Penerapan *Good Corporate Governance* di Indonesia sudah ada pedomannya oleh Komite Nasional Kebijakan *Governance* (KNKG) melalui bukunya pada tahun 2006 berjudul “Pedoman Umum *Good Corporate Governance* Indonesia”. GCG bagi suatu perusahaan dimaksudkan sebagai pedoman manajemen

dan pegawai dalam menjalankan praktek bisnis yang memenuhi persyaratan *Good Governance*.

Tujuan yang dimaksudkan dari Good Corporate Governance itu sendiri adalah:

1. Mewujudkan praktek bisnis yang sejalan dengan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* secara konsisten.
2. Mewujudkan kemandirian dalam membuat keputusan sesuai dengan peran dan tanggung jawab masing-masing pimpinan dalam Perusahaan tersebut.
3. Memaksimalkan value Perusahaan dengan cara meningkatkan prinsip keterbukaan akuntabilitas, dipercaya dan dapat dipertanggung jawabkan.
4. Memastikan pengelolaan Perusahaan dilakukan secara profesional, transparan dan efisien.
5. Memastikan setiap pegawai dalam perusahaan berperan sesuai wewenang dan tanggung jawab yang telah ditetapkan.

Menurut Ahmad Daniri (2005;14), perusahaan yang secara konsisten dan berkomitmen akan penerapan mekanisme *Good Corporate Governance* (GCG) tentu akan mendapatkan manfaat yang dimaksud antara lain :

1. Menciptakan dukungan para stakeholder dalam lingkungan perusahaan terhadap keberadaan perusahaan dan berbagai strategi dan kebijakan yang ditempuh perusahaan.
2. Meningkatkan nilai saham perusahaan di mata publik dalam jangka panjang.
3. Mengurangi agency cost, yaitu suatu biaya yang harus ditanggung oleh pemegang saham akibat pendelegasian wewenang kepada pihak manajemen.
4. Mengurangi biaya modal (Cost of Capital).

Prinsip-prinsip Good Corporate Governance

Penerapan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* sangatlah penting dan telah menjadi perhatian bagi dunia bisnis di setiap negara. Sebagai awal prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* yang dikeluarkan oleh OECD menjadi acuan bagi setiap negara dalam penerapannya. Prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* yang dikeluarkan oleh OECD tahun 2004 mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Memastikan dasar bagi Perusahaan Kerangka Pemerintahan yang Efektif
2. Hak Pemegang Saham dan Fungsi Kepemilikan Kunci
3. Kesetaraan perlakuan pada para pemegang saham
4. Peran Pemangku Kepentingan dalam Tata Kelola Perusahaan
5. Keterbukaan dan Transparansi
6. Tanggung jawab Dewan

Berdasarkan prinsip-prinsip tersebut, tiap negara selanjutnya mengadopsi prinsip-prinsip tersebut dalam Pedoman *Good Corporate Governance* dan direalisasikan sesuai ketentuan tiap negara. Pedoman Umum *Good Corporate Governance* di Indonesia kan disusun oleh Komite Nasional Kebijakan *Governance*. Pedoman yang diterbitkan pada tahun 2006 ini merupakan revisi atas Pedoman *Good Corporate Governance* yang diterbitkan pada tahun 2001 (KNKG). Meskipun Pedoman Umum *Good Corporate Governance* Indonesia 2006 ini tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, namun dapat menjadi rujukan bagi dunia usaha dalam menerapkan *Good Corporate Governance*.

Semua perusahaan perlu memastikan bahwa prinsip GCG diterapkan pada setiap aspek bisnis dan di semua jajaran perusahaan. Prinsip GCG (2006) yaitu Transparansi, Akuntabilitas, Responsibilitas, Independensi serta Kewajaran

dan Kesetaraan diperlukan untuk mencapai kesinambungan usaha (*sustainability*) perusahaan dengan memperhatikan pemangku kepentingan (*stakeholders*).

Prinsip-prinsip GCG dan pedoman pelaksanaannya (KNKG)

#### 1. Transparansi (*Transparency*)

Untuk menjaga obyektivitas dalam menjalankan bisnis, perusahaan harus menyediakan informasi yang material dan relevan dengan cara yang mudah diakses dan dipahami oleh pemangku kepentingan. Perusahaan harus mengambil inisiatif untuk mengungkapkan tidak hanya masalah yang diisyaratkan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga hal yang penting untuk pengambilan keputusan oleh pemegang saham, kreditur dan pemangku kepentingan lainnya.

Pelaksanaannya, pertama, perusahaan harus menyediakan informasi secara tepat waktu, memadai, jelas, akurat, dan dapat diperbandingkan serta mudah diakses oleh pemangku kepentingan sesuai dengan haknya. Kedua, informasi yang harus diungkapkan meliputi, tetapi tidak terbatas pada, visi, misi, sasaran usaha dan strategi perusahaan, kondisi keuangan, susunan dan kompensasi pengurus, pemegang saham pengendali, kepemilikan saham oleh anggota. Direksi dan anggota dewan komisaris beserta anggota keluarganya dalam perusahaan dan perusahaan lainnya, sistem manajemen resiko, sistem pengawasan dan pengendalian internal, sistem dan pelaksanaan GCG serta tingkat kepatuhannya, dan kejadian penting yang dapat mempengaruhi kondisi perusahaan. Ketiga, prinsip keterbukaan yang dianut oleh perusahaan tidak mengurangi kewajiban untuk memenuhi ketentuan kerahasiaan perusahaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, rahasia jabatan, dan hak-hak pribadi. Keempat, kebijakan perusahaan harus tertulis dan secara proporsional dikomunikasikan kepada pemangku kepentingan.

Menurut GEMI 2004, (*Global Environmental Management Initiative*) indikator yang mewakili transparansi, sebagai berikut berikut:

1. Pelaporan publik dari informasi yang berkaitan dengan kinerja organisasi seperti lingkungan, kesehatan, dan keselamatan (EHS), pemegang saham dan keberlanjutan atau laporan kewarganegaraan.
  2. Situs publik
  3. Partisipasi dalam konferensi dan pameran dagang
  4. Informasi yang dilaporkan ke media
  5. Pertemuan publik
  6. Fasilitas rumah terbuka
  7. Inisiatif pendidikan
  8. Partisipasi dalam kegiatan masyarakat atau kejadian
  9. Informasi yang dilaporkan kepada badan pengatur
  10. Pertemuan tahunan pemegang saham
  11. Informasi yang dilaporkan kepada investor yang bertanggung jawab secara sosial
  12. Informasi yang dibuat tersedia untuk umum berkaitan dengan proyek-proyek tertentu dan inisiatif bisnis
  13. Informasi mengenai kinerja produk yang diberikan kepada konsumen
  14. Berbagi informasi dengan pemasok sebagai akibat dari inisiatif rantai pasokan
  15. Keterlibatan panel penasihat terdiri dari pemangku kepentingan untuk eksternal untuk memberikan masukan tentang isu-isu yang berkaitan dengan kebijakan dan strategi
- #### 2. Akuntabilitas (*Accountability*)

Perusahaan harus dapat mempertanggungjawabkan kinerjanya secara transparan dan wajar. Untuk itu perusahaan harus dikelola secara benar, terukur dan sesuai dengan kepentingan perusahaan dengan tetap memperhitungkan kepentingan pemegang saham dan pemangku kepentingan lain. Akuntabilitas merupakan prasyarat yang diperlukan untuk mencapai kinerja yang berkesinambungan.

Pelaksanaannya, pertama, perusahaan harus menetapkan rincian tugas dan tanggung jawab masing-masing organ perusahaan dan semua karyawan secara jelas dan selaras dengan visi, misi, nilai-nilai perusahaan (*corporate values*), dan strategi perusahaan. Kedua, perusahaan harus meyakini bahwa semua organ perusahaan dan semua karyawan mempunyai kemampuan sesuai dengan tugas, tanggung jawab, dan perannya dalam pelaksanaan GCG. Ketiga, perusahaan harus memastikan adanya sistem pengendalian internal yang efektif dalam pengelolaan perusahaan. Keempat, perusahaan harus memiliki ukuran kinerja semua jajaran perusahaan yang konsisten dengan sasaran usaha perusahaan, serta memiliki sistem penghargaan dan sanksi (*reward and punishment system*). Kelima, dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, setiap organ perusahaan dan karyawan harus berpegang pada etika bisnis dan pedoman perilaku (*code of conduct*) yang telah disepakati.

### 3. Responsibilitas (*Responsibility*)

Perusahaan harus mematuhi peraturan perundang-undangan serta melaksanakan tanggung jawab terhadap masyarakat dan lingkungan sehingga dapat terpelihara kesinambungan usaha dalam jangka panjang dan mendapat pengakuan sebagai *Good Corporate Citizen*.

Pelaksanaannya, pertama, Organ harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, anggaran dasar dan peraturan perusahaan (*by-laws*). Kedua, perusahaan harus melaksanakan tanggung jawab sosial dengan antara lain peduli terhadap masyarakat dan kelestarian lingkungan terutama sekitar perusahaan dengan membuat perencanaan dan pelaksanaan yang memadai.

### 4. Independensi (*Independency*)

Untuk melancarkan pelaksanaan GCG, perusahaan harus dikelola secara independen sehingga masing-masing organ perusahaan tidak saling mendominasi dan tidak dapat diintervensi oleh pihak lain.

Pelaksanaannya, pertama, masing-masing perusahaan harus menghindari terjadinya dominasi oleh pihak manapun, tidak terpengaruh oleh kepentingan tertentu, bebas dari benturan kepentingan (*conflict of interest*) dan dari segala pengaruh atau tekanan, sehingga pengambilan keputusan dapat dilakukan secara obyektif. Kedua, masing-masing organ perusahaan harus melaksanakan fungsi dan tugasnya sesuai dengan anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan, tidak saling mendominasi dan atau melempar tanggung jawab antara satu dengan yang lain.

### 5. Kewajaran dan Kesetaraan (*Fairness*)

Dalam melaksanakan kegiatannya, perusahaan harus senantiasa memperhatikan kepentingan pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya berdasarkan asas kewajaran dan kesetaraan.

Pelaksanaannya, pertama, perusahaan harus memberikan kesempatan kepada pemangku kepentingan untuk memberikan

masukan dan menyampaikan pendapat bagi kepentingan perusahaan serta membuka akses terhadap informasi sesuai dengan prinsip transparansi dalam lingkup kedudukan masing-masing. Kedua, perusahaan harus memberikan perlakuan yang setara dan wajar kepada pemangku kepentingan sesuai dengan manfaat dan kontribusi yang diberikan kepada perusahaan. Ketiga, perusahaan harus memberikan kesempatan yang sama dalam penerimaan karyawan, berkarir dan melaksanakan tugasnya secara profesional tanpa membedakan suku, agama, ras, golongan, gender, dan kondisi fisik.

(Sumber Pedoman Umum Good Corporate Governance Indonesia 2006).

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif yaitu “penelitian yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku umum atau generalisasi” (Sugiyono, 2008, p. 147).

Penulis menggunakan teori Bogdan & Biklen karena pendekatan kualitatif yang diharapkan mampu menghasilkan uraian tentang ucapan, tulisan, dan perilaku yang dapat diamati dari suatu individu, kelompok, masyarakat atau organisasi tertentu dalam suatu konteks tertentu yang dikaji dari sudut pandang yang utuh, komprehensif, dan holistik. Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman terhadap kenyataan sosial yang menjadi fokus penelitian.

Definisi konseptual

Prinsip *Good Corporate Governance* merupakan kaidah, pedoman, ataupun norma yang harus digunakan oleh pemimpin perusahaan dan setiap karyawan dalam melakukan setiap tindakan dan keputusan yang dilakukan dimana segala sesuatunya mendukung kepentingan stakeholders terutama dalam arti sempit adalah dewan komisaris, direksi dan para pemegang saham pada perusahaan tersebut. Prinsip-prinsip tersebut harus digunakan mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah maupun ketentuan pengelolaan perusahaan yang telah ditetapkan pada perusahaan publik.

Terkait GCG, peran TARIF (*Transparency, Accountability, Responcibility, Independency, Fairness*) dalam penerapannya pada perusahaan menjadi sangat penting dan hal tersebut harus dipenuhi oleh perusahaan.

Transparency

*Transparency* (keterbukaan informasi), yaitu keterbukaan dalam melaksanakan proses pengambilan keputusan dan keterbukaan dalam mengemukakan informasi materiil dan relevan mengenai perusahaan.

Accountability

*Accountability* (akuntabilitas), yaitu kejelasan fungsi, struktur, sistem, dan pertanggung jawaban organ perusahaan sehingga pengelolaan perusahaan terlaksana secara efektif.

Responsibility

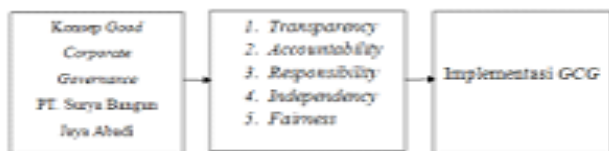
Perusahaan harus mematuhi peraturan perundang-undangan serta melaksanakan tanggung jawab terhadap masyarakat dan lingkungan sehingga dapat terpelihara kesinambungan usaha dalam jangka panjang dan mendapat pengakuan sebagai *Good Corporate Citizen*.

Independency

*Independency* (kemandirian), yaitu suatu keadaan dimana perusahaan dikelola secara professional tanpa benturan kepentingan dan pengaruh atau tekanan dari pihak manajemen yang tidak sesuai dengan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat.

Fairness

*Fairness* (kesetaraan dan kewajaran), yaitu perlakuan yang adil dan setara di dalam memenuhi hak-hak *stakeholder* yang timbul berdasarkan perjanjian serta peraturan perundangan yang berlaku. Esensi dari *corporate governance* adalah peningkatan kinerja perusahaan melalui supervisi atau pemantauan kinerja manajemen dan adanya akuntabilitas manajemen terhadap pemangku kepentingan lainnya, berdasarkan kerangka aturan dan peraturan yang berlaku.



Gambar 1. Kerangka Berpikir

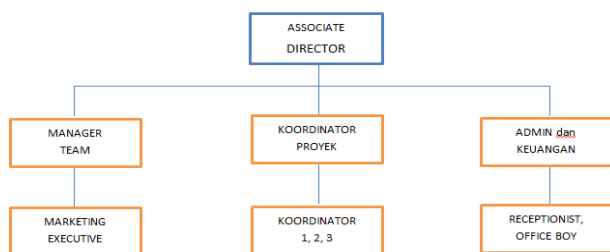
Pada Kerangka berpikir ini, penulis ingin meneliti dan mempelajari lebih dalam tentang penerapan konsep *Good Corporate Governance* pada PT. Surya Bangun Jaya Abadi dalam mengimplementasikan prinsip-prinsip GCG. Prinsip-prinsip tersebut yaitu transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan kesetaraan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

PT Surya Bangun Jaya Abadi (Terwaralaba Raywhite) berdiri pada tahun 2007 oleh Ir. Edy Suwanto selaku pemilik perusahaan dan Suryadinata selaku wakil direktur yang ikut mengurus dan memantau perkembangan perusahaan sehingga perusahaan ini semakin berkembang dan menjadi salah satu *real estate* yang sukses seperti saat ini.

Melihat pangsa pasar *property* yang cukup besar di area Surabaya Barat, maka Edy Suwanto memutuskan untuk membuka kantor *real estate* dengan tujuan menguasai pangsa pasar di area tersebut. Maka terciptalah PT Surya Bangun Jaya Abadi (Terwaralaba Raywhite) atau yang lebih dikenal dengan nama Ray White HR Muhammad.

Struktur Organisasi



Gambar 2. Struktur Perusahaan

Transparansi

Dari hasil wawancara yang ditujukan kepada Suryadinata selaku *Associate Director*, serta *manager* yang bernama Didik, dan kepada Dian selaku karyawan dari PT Surya Bangun Jaya Abadi maka didapatkan informasi sebagai berikut :

a) Keterbukaan Informasi

Menurut Suryadinata, informasi perusahaan secara umum, seperti visi, misi, tujuan, dan strategi perusahaan, dapat diakses dengan jelas oleh pemangku kepentingan yaitu karyawan dan pihak-pihak yang berkepentingan saja. Sedangkan informasi mengenai laporan keuangan hanya dapat diakses oleh pihak internal perusahaan. Informasi yang diinformasikan di awal ialah visi, misi, tujuan dan strategi perusahaan. Perusahaan membuat laporan kegiatan pemasaran secara periodik, yaitu mingguan dan bulanan. Laporan perusahaan secara mingguan meliputi evaluasi *marketing*, dan rapat kerja mingguan. Sedangkan secara bulanan yaitu melaporkan semua transaksi properti yang ada di PT Surya Bangun Jaya Abadi kepada Ray White Indonesia.

b) Website perusahaan

Saat ini perusahaan PT Surya Bangun Jaya Abadi sudah memiliki website resmi. Isi website tersebut hanya mengenai properti yang dijual dan disewakan. Selain itu tujuan dari adanya website di perusahaan ini untuk *branding* dan promosi perusahaan.

Menurut penulis PT Surya Bangun Jaya Abadi tidak menerapkan prinsip transparansi karena tidak transparan terhadap pihak luar. Suryadinata tidak memberikan informasi berapa gaji dan THR pegawai tetapnya dan juga tidak memberikan bukti slip gaji, bukti setor SPT kepada penulis saat wawancara dengan alasan kebijakan perusahaan. Web perusahaan hanya dibuat untuk kegiatan pemasaran saja. Akuntabilitas

Struktur perusahaan ini telah sesuai dengan fungsinya masing-masing. Pada awal berdirinya perusahaan memang sempat terjadi perangkapan jabatan dikarenakan kurangnya karyawan, pada tahun 2008 sudah tidak terjadi perangkapan jabatan karena karyawan telah bertambah banyak. Semua pemangku kepentingan di perusahaan ini boleh ikut memberikan pendapat kemudian diambil keputusan bersama. Di dalam perusahaan ini tidak ada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) karena pemegang saham hanya satu, yaitu Edy Suwanto sendiri seharusnya dalam undang-undang, sebuah PT harus ada RUPS. Sistem Pengendalian Manajemen dalam perusahaan ini menggunakan acuan *Key Performance Index*. *Key Performance Index* adalah suatu ukuran yang digunakan perusahaan untuk mengukur atau membandingkan kinerja dalam hal memenuhi tujuan strategis dan operasional mereka.

Menurut Suryadinata, *Key Performance Index* nya adalah *listing* (data properti yang dijual atau disewakan oleh setiap marketing), dan absensi kehadiran. Dalam hal pemasaran, yang dilihat adalah pemasangan banner, *kanvasing*, *flyering*, dan kegiatan *Open House*. Penilaian dilakukan dengan menilai banyaknya kegiatan pemasaran dan kehadiran ke kantor.

Menurut Suryadinata, penetapan harga produk di PT Surya

Bangun Jaya Abadi sudah etis karena karena setiap *marketing* selalu memberikan saran mengenai harga properti tersebut apakah sudah sesuai dengan harga pasar atau belum. Sistem persaingan dengan perusahaan *real estate* lainnya tentang harga adalah PT Surya Bangun Jaya Abadi selalu memberikan harga yang sesuai pasaran dan juga bekerjasama dengan pihak AREBI (Asosiasi *Real Estate Broker* Indonesia) untuk mengetahui harga pasaran *property* jadi harga dengan perusahaan lain hampir sama. Di perusahaan ini memiliki etika bersaing secara sehat, menurut Suryadinata dengan kantor lain saja tidak bersaing tetapi menganggap sebagai mitra. Apalagi dengan sesama marketing di kantor ini bekerjasama dengan baik dan berkompetisi secara sehat untuk mendapatkan *reward*.

PT Surya Bangun Jaya Abadi belum menerapkan prinsip akuntabilitas dari awal berdirinya perusahaan sampai sekarang seperti struktur perusahaan tidak ada dewan komisaris dan dewan direksi. Dalam undang-undang PT yaitu sebuah PT harus mempunyai struktur RUPS, dewan komisaris dan dewan direksi. Pemilik PT Surya Bangun Jaya Abadi hanya Edy Suwanto saja, seharusnya sebuah PT pemilik dan pemegang saham tidak boleh hanya satu. PT Surya Bangun Jaya Abadi hanya memberikan tata tertib (*key performance index*) kepada marketing saja. PT Surya Bangun Jaya Abadi sampai dengan saat ini bisa berjalan terus tanpa menjalankan prinsip akuntabilitas karena lebih mengandalkan dan mempunyai marketing yang hebat dalam mendapatkan keuntungan perusahaan.

#### Responsibility

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan, PT Surya Bangun Jaya Abadi sudah menaati undang-undang yang berlaku terkait dengan pemangku kepentingan (manajemen, konsumen, pemasok, pemerintah, lingkungan hidup, pemegang saham, pekerja, dan kehidupan sosial). Berikut merupakan undang-undang yang sudah dilakukan oleh PT Surya Bangun Jaya Abadi :

##### a) Undang-undang ketenaga kerjaan

Menurut Suryadinata, beliau sudah memberikan gaji sesuai dengan UMK untuk para karyawan yang berstatus karyawan tetap. Pemberian gaji sesuai UMK sudah diberlakukan sejak tahun awal berdirinya perusahaan, yaitu tahun 2007 karena UMK merupakan hak dari karyawan. Perusahaan juga sudah memberikan Tunjangan Hari Raya (THR) setiap tahun bagi karyawannya dilakukan sejak tahun 2008, THR diberikan senilai 1 bulan gaji. Perusahaan ini tidak memberikan asuransi jamsostek karena kebijakan perusahaan, jika ada karyawan sakit parah Suryadinata biasa memberikan bantuan uang tunai langsung. Hal ini jelas bertentangan dengan peraturan ketenaga kerjaan karena karyawan mempunyai hak untuk mendapatkan asuransi jamsostek.

##### b) Peraturan perpajakan

Dari hasil wawancara PT Surya Bangun Jaya Abadi sudah rutin membayar pajak sejak perusahaan didirikan yaitu tahun 2007. Pembayaran pajak dilakukan dengan menggunakan jasa akuntan pajak yang datang setiap bulan untuk mencatat informasi-informasi yang diperlukan terkait dengan

pembayaran pajak.

##### c) Undang-undang mengenai lingkungan hidup

Dari hasil wawancara kepada PT Surya Bangun Jaya Abadi, perusahaan ini hanya melakukan penghematan air karena perusahaan ini tidak mengeluarkan limbah pabrik sehingga tidak mencemari lingkungan.

##### d) Kebijakan Corporate Social Responsibility (CSR)

CSR merupakan suatu tindakan atau konsep yang dilakukan oleh perusahaan (sesuai kemampuan perusahaan tersebut) sebagai bentuk tanggung jawab mereka terhadap sosial/lingkungan sekitar dimana perusahaan itu berada. Kegiatan CSR yang dilakukan rutin oleh perusahaan adalah mengadakan dua kali dalam setahun kunjungan ke panti pemeliharaan orang-orang stress, panti jompo, panti asuhan, dll. Kegiatan CSR dilakukan dengan menggunakan sebagian dari uang perusahaan.

Dari penjelasan di atas diketahui bahwa PT Surya Bangun Jaya Abadi belum sepenuhnya menjalankan prinsip *responsibility*, yaitu setiap karyawan tidak diikutkan dalam program asuransi jamsostek.

#### Independensi

Menurut KNKG (2006) Independensi merupakan salah satu prinsip *Good Corporate Governance* yang memastikan perusahaan harus dikelola secara independen dan profesional sehingga organ perusahaan tidak saling mendominasi dan mengintervensi divisi lain.

Dari hasil wawancara yang dilakukan kepada Suryadinata selaku *associate director* dan Didik selaku manager dari PT Surya Bangun Jaya Abadi disimpulkan bahwa di perusahaan ini belum menerapkan sistem independensi karena pemilik dari perusahaan adalah Edy sendiri. Seharusnya dalam prinsip independensi perusahaan harus dikelola secara independen dan profesional sehingga organ perusahaan tidak saling mendominasi dan mengintervensi divisi lain.

#### Fairness

Perusahaan selalu berlaku adil terhadap seluruh karyawannya, mulai dari proses penerimaan karyawan, perlakuan, sistem gaji dan kompensasi dan sistem *reward* dan *punishment*.

##### a. Proses penerimaan karyawan

Proses penerimaan marketing di PT Surya Bangun Jaya Abadi adalah melalui test dan wawancara seperti karakter, motivasi dan tujuan yang jelas, serta minat dan bakat. Ketiga kriteria tersebut dipilih untuk mengetahui apakah seseorang ini cocok menjadi seorang marketing atau tidak. Kriteria tersebut dilakukan sejak awal berdirinya perusahaan. Standar ini berlaku bagi seluruh marketing yang akan bekerja di perusahaan PT Surya Bangun Jaya Abadi.

##### b. Sistem gaji dan kompensasi

PT Surya Bangun Jaya Abadi memberikan gaji diatas UMK untuk karyawan tetapnya. Selain gaji, perusahaan juga memberikan bonus untuk karyawan tetapnya. Sedangkan untuk marketing, ada pembagian hasil dan bonus serta tour tahunan untuk marketing yang telah bekerja mencapai target yang telah ditentukan perusahaan. Dari hasil wawancara kepada karyawan, karyawan sudah merasa puas dengan gaji yang diberikan sekarang. Suryadinata tidak memberikan informasi berapa gaji yang diterima karyawan tetap,

sedangkan untuk marketing mendapatkan komisi bersih 36 persen.

c. Sistem reward dan punishment

Untuk menjamin *performance* dari karyawan perusahaan menerapkan sistem *reward* dan *punishment*. Suryadinata menyatakan *reward* diberikan bagi marketing dan karyawan tetap yang mencapai target. *Reward* tersebut berupa bonus dan tour tahunan. Target *reward* adalah senilai *gross commission* untuk marketing yang mencapai 300 juta dalam 1 tahun. Sedangkan *punishment* diberikan bagi karyawan yang menyimpang dan tidak mentaati peraturan perusahaan, seperti "*secret selling*". *Secret selling* adalah hasil transaksi yang tidak dilaporkan dan dimasukkan ke dalam kantor. Suryadinata tidak memberikan informasi berapa kejadian *secret selling* per tahunnya. PT Surya Bangun Jaya Abadi tidak mengadakan RUPS maka pemegang saham minoritas tidak ada.

PT Surya Bangun Jaya Abadi sudah menerapkan prinsip *fairness* yaitu dengan adanya sistem gaji dan kompensasi serta adanya *reward* dan *punishment*.

#### IV. KESIMPULAN/RINGKASAN

PT Surya Bangun Jaya Abadi bergerak di bidang jasa *real estate*. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan pada PT Surya Bangun Jaya Abadi, proses penerapan prinsip *Good Corporate Governance* yang belum diterapkan yaitu prinsip transparansi, PT Surya Bangun Jaya Abadi tidak ada keterbukaan informasi dan web perusahaan hanya untuk promosi. Prinsip akuntabilitas belum diterapkan karena struktur perusahaan tidak ada dewan komisaris dan dewan direksi, serta tidak ada RUPS.

Prinsip *responsibility* belum sepenuhnya dijalankan karena perusahaan belum memberikan asuransi jamsostek kepada karyawan. Prinsip independensi belum diterapkan karena pemilik perusahaan hanya satu orang saja, seharusnya sebuah PT pemilik atau pemegang sahamnya tidak boleh satu. Prinsip *fairness* perusahaan memperlakukan karyawan dengan adil. Proses penerapan Prinsip *Good Corporate Governance* akan terus diperbaiki dari waktu ke waktu.

Saran bagi perusahaan terkait dengan proses penerapan prinsip *Good Corporate Governance* pada PT Surya Bangun Jaya Abadi adalah :

Diharapkan perusahaan melakukan prinsip transparansi dengan keterbukaan informasi dan mempunyai web yang tidak hanya untuk sarana promosi perusahaan.

Diharapkan perusahaan melakukan prinsip akuntabilitas dengan mempunyai struktur dewan direksi, dewan komisaris dan RUPS.

Perusahaan memberikan asuransi kepada karyawan perusahaan seperti jamsostek.

Diharapkan perusahaan melakukan prinsip independensi seperti dalam undang-undang sebuah PT.

Diharapkan perusahaan terus menjalankan prinsip *fairness* dengan baik.

#### DAFTAR REFERENSI

- Aldridge, John.E Siswanto sutojo.2008. Good Corporate Governance.Jakarta: PT.Damar Mulia Pustaka.
- Bogdan, R. C., & Biklen, S. K. (1992). Qualitative research for education. An introduction to theory and methods. Boston, MA: Allyn & Bacon.
- Bungin, Burhan. Analisa Data Penelitian Kualitatif. PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Chinn, Richard, Corporate Governance Handbook, Gee Publishing Ltd. London, 2000.
- Cadbury Committee Report (1992). The Financial Aspects of Corporate Governance. Gee and Co. Ltd. London
- Dunlop, A. (1998), Corporate Governance and Control. London, CIMA Publishing.
- Esterberg, K. G. (2002). Interviews. In K. G. Esterberg, Qualitative methods in social research (pp. 83-114). Boston, MA: McGraw-Hill. [Chapter 5] (e-reserve)
- Gozali, I. (2012). manfaat dari pelaksanaan *Good Corporate Governance*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Kaihatu. 2006. *Good Corporate Governance* dan Penerapannya di Indonesia. Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan Vol. 8 No. 1 Ed Maret.
- Kotler, Philip; Armstrong, Garry, 2008. Prinsip-prinsip Pemasaran, Jilid 1, Erlangga, Jakarta.
- KNKG. (2006). *Pedoman Umum Good Corporate Governance Indonesia*. Komite Nasional Kebijakan Governance. Komite Nasional Kebijakan Corporate Governance. (2001). *Pedoman Umum Good Corporate Governance Indonesia*. Jakarta.
- Kurtz dan Louis E Boone, 2006, Principles of Marketing, Thomson,Newyork.
- Miles, M. B. & Huberman, A. M. (1984). Qualitative Data Analysis: A Sourcebook of New Methods. California; SAGE publications Inc.
- Monks, Robert ,and Nell Minow. 1995. Corporate Governance. Cambridge, Massachusetts: Blackwell.
- Retno, R.D., Printinah, D. 2012. Pengaruh Good Corporate Governance dan Pengungkapan Corporate Social Responsibility terhadap Nilai Perusahaan yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2007-2010. Jurnal Nominal, 1(1).
- Reza, A.A. (2013). *Pertumbuhan bisnis broker melebihi industri properti*. 8,9,2013, <http://www.konsumenproperti.com/Bisnis-Terkait/pertumbuhan-bisnis-broker-melebihi-industri-properti.html>
- Shaw, John. C, Corporate Governance and Risk: A System Approach, John Wiley & Sons, Inc, New Jersey, 2003.
- Sternberg, E. (1998), *Corporate Governance: Accountability in the Marketplace*. London, The Institute of Economic Affairs.
- Sujarweni, V. Wiratna. & Endrayanto, Ply. (2012). *Statistika untuk Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sugiyono. (2007). *Metode penelitian bisnis: Pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Suprayitno, G. (2009). *Internalisasi Good Corporate Governance dalam Proses Bisnis*. Jakarta :

Indonesian Institute for Corporate Governance.

- Surya, I. & Yustiavandana, I. (2006). *Penerapan good corporate governance mengesampingkan hak-hak istimewa demi kelangsungan usaha*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sutojo dan Altridge, E. J. 2008. *Good Corporate Governance – Tata Kelola Perusahaan yang Sehat*. Jakarta. PT. Damar Mulia Pustaka
- Syakhroza, Akhmad. (2003). Best Practice Corporate Governance Dalam Konteks Kondisi Lokal Perbankan Indonesia, *Majalah Usahawan Indonesia*, No. 06, Vol XXXII, pp 13-20.
- Tabita, D. (2013, July 8). Pasar properti surabaya. *Kompas Cyber Media*. Retrieved July 8, 2013, from <http://properti.kompas.com/read/2013/07/08/2038473/Pasar.Proprieti.Surabaya.Menguat>
- Tjager, Nyoman, dkk.. 2003. *Corporate Governance: Tantangan dan Kesempatan bagi Komunitas Bisnis Indonesia*. Jakarta: Prenhallindo.
- Trinanda dan Didin Mukodim. 2010. "*Efect of Application of Corporate Governance on the Financial Performance of Banking Sector Companies*."
- Zarkasyi, W. (2008). *Global Corporate Governance pada Badan Usaha Manufaktur, Perbankan, dan Jasa Keuangan*. Bandung: Penerbit Alfabeta.