

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan persaingan perusahaan yang sangat ketat maka sebuah perusahaan pasti membutuhkan dana untuk kelangsungan usahanya baik dari kreditur dan investor. Investor berperan penting dalam menjaga kelangsungan hidup perusahaan. Perilaku dan kualitas keputusan investor dipengaruhi oleh kualitas informasi yang diungkapkan perusahaan dalam laporan keuangan yang memadai. Ungkapan informasi yang memadai diberikan oleh perusahaan karena mempunyai kepentingan yaitu adanya harapan mengenai dampak positif dari ungkapan informasi. Bentuk paling umum untuk memberikan informasi dari suatu perusahaan adalah seperangkat laporan keuangan yang dibuat berdasarkan pedoman. Laporan keuangan yang dibuat berdasarkan pedoman yang berlaku, mencerminkan keputusan yang dibuat manajemen pada masa lalu maupun sekarang.

Bursa Efek Indonesia membagi menjadi 10 sektor berdasarkan jenis usahanya. Salah satunya adalah sektor *property* dan *real estate*. Sektor *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Hal ini dapat dijadikan indikator untuk menganalisis kesehatan ekonomi suatu negara. Industri *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memberikan sinyal sedang dibangunnya perekonomian suatu negara. Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *property* dan *real estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia.

Investasi di bidang *property* dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Perkembangan sektor *property* dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Ciri perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan yang asetnya dinilai memiliki nilai investasi yang tinggi, dan dinilai cukup aman dan stabil.

Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis *property* dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham perusahaan *property* dan *real estate* di Indonesia mulai diminati ketika tahun 2000, hal itu juga yang menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan listing di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor.

Pembangunan properti yang cukup meningkat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang tumbuh sekitar 10% per tahun ditunjang oleh sektor *property* dan *real estate*.

Kegiatan investasi di pasar modal bagi investor memerlukan banyak informasi mengenai perusahaan yang akan menjadi tempat berinvestasi. Informasi yang dibutuhkan para pemegang saham dapat diperoleh melalui penilaian terhadap

perkembangan saham dan laporan keuangan perusahaan. Hal ini berguna bagi pemegang saham untuk dapat memprediksikan sejauh mana prestasi perusahaan dari saham yang akan dipilih serta keuntungan optimal yang akan diperoleh investor.

Suatu perusahaan dalam menjalankan usahanya memiliki tujuan dan pastinya ingin mendapatkan keuntungan atau profit. Salah satu nilai keuntungan akan diperoleh apabila melakukan investasi. Dalam berinvestasi suatu perusahaan tentu memerlukan sumber modal, untuk mendapatkan sumber modal dapat diperoleh dari modal sendiri maupun dari modal pinjaman (utang). Bagaimanapun untuk investasi yang lebih besar memerlukan tambahan modal pinjaman, yang bertujuan untuk memperluas jaringan usaha. Untuk memperoleh modal tersebut mengeluarkan biaya yaitu biaya modal. Biaya modal adalah tingkat imbal hasil saham yang diinginkan oleh investor untuk mau menanamkan uangnya di perusahaan. Investor menaruh harapan kepada manajemen untuk mengelola modal dan memiliki laba yang tinggi.

Adanya kecenderungan lebih memperhatikan laba ini disadari oleh manajemen, khususnya manajer yang kinerjanya diukur berdasarkan informasi laba tersebut, sehingga mendorong timbulnya perilaku menyimpang, yang salah satu bentuknya adalah manajemen laba. Manajemen laba merupakan hasil dari campur tangan dari pihak manajemen dalam proses penyusunan laporan keuangan. Dari campur tangan tersebut menimbulkan perilaku *opportunistic* yaitu menaikkan atau menurunkan laba akuntansi sesuai kepentingan manajemen. Tindakan yang dilakukan ini bertujuan agar investor memberi penilaian positif

terhadap perusahaan. Manajemen laba dapat merugikan investor, mendorong investor untuk mengharapkan tingkat pengembalian yang lebih tinggi, agar risiko atas informasi yang ditanggungnya tidak terlalu besar.

Investor membutuhkan informasi untuk menilai waktu dan ketidakpastian aliran kas sekarang dan dimasa yang akan datang sehingga dapat menilai perusahaan dan membuat keputusan. Perusahaan memenuhi kebutuhan tersebut dengan memberikan informasi baik melalui informasi yang diwajibkan maupun dengan sukarela. Kebijakan pengungkapan sukarela merupakan *trade off* antara biaya (*cost of disclosure*) dan manfaat yang diperoleh. Manajemen akan mengungkapkan informasi secara sukarela jika manfaat yang diperoleh dari pengungkapan informasi tersebut lebih besar dari biayanya. Pengungkapan sukarela (*voluntary disclosure*) merupakan butir-butir pengungkapan yang dilakukan secara sukarela oleh perusahaan tanpa diharuskan oleh peraturan yang berlaku tergantung pada biaya dan manfaat dari pengungkapan tersebut (Fitriani, 2001).

Penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi biaya modal sudah diteliti dahulu oleh beberapa peneliti. Beberapa penelitian yang telah dilakukan diantaranya Andriani (2013) meneliti Pengaruh Tingkat *Disclosure*, Manajemen Laba, Asimetri Informasi Terhadap Biaya Modal (Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2009-2011). Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa tingkat *disclosure* tidak berpengaruh signifikan terhadap biaya modal dan manajemen laba tidak berpengaruh signifikan terhadap biaya modal. Penelitian Murwaningsari (2012) tentang Faktor-

Faktor Yang Mempengaruhi *Cost Of Capital* dengan Pendekatan *Structural Equation Model* diukur dengan menggunakan model CAPM menunjukkan bahwa terdapat pengaruh negatif antara asimetri informasi dan manajemen laba terhadap *cost of capital*. Penelitian Indayani (2013) mengenai Pengaruh Informasi Asimetri dan *Voluntary Disclosure* terhadap *Cost of Capital* pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia menghasilkan bahwa *voluntary disclosure* menunjukkan adanya pengaruh positif terhadap *cost of capital* perusahaan.

Penelitian Andriana (2014) tentang Pengaruh Manajemen Laba, Ukuran Dewan Komisaris, Kepemilikan Institusional, Dan Kualitas Audit Terhadap Biaya Modal Perusahaan (Studi pada Badan Usaha Milik Negara Periode 2010 – 2012) menghasilkan bahwa secara parsial, manajemen laba dan kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap biaya modal perusahaan. Tarjo (2010) melakukan penelitian yang menguji pengaruh kepemilikan institusional terhadap COC menemukan bahwa, kepemilikan institusional berpengaruh positif signifikan terhadap COC. Whetyningtyas (2014) meneliti Pengaruh Pengungkapan Sukarela Terhadap Biaya Modal Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Jakarta: Keberadaan Komite Audit Sebagai Variabel Pemoderasi menyatakan bahwa pengungkapan sukarela memiliki pengaruh negatif terhadap biaya modal.

Berdasarkan penelitian-penelitian sebelumnya serta adanya ketidak konsistenan hasil penelitian, peneliti tertarik melakukan penelitian kembali mengenai pengaruh kepemilikan institusional, pengungkapan sukarela, dan manajemen laba terhadap biaya modal. Penelitian ini menggunakan perusahaan

sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi biaya modal pada perusahaan sektor properti dan real estate. Periode penelitian ini tahun 2011 sampai 2015 karena untuk periode tahun ini belum diteliti pada penelitian-penelitian sebelumnya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi wahana informasi bagi peneliti-peneliti sejenis di masa yang akan datang.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dalam penelitian ini merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap biaya modal?
2. Apakah pengungkapan sukarela berpengaruh positif terhadap biaya modal?
3. Apakah manajemen laba berpengaruh positif terhadap biaya modal?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah diatas maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Memperoleh bukti empiris pengaruh dari kepemilikan institusional terhadap biaya modal
- b. Memperoleh bukti empiris pengaruh dari pengungkapan sukarela terhadap biaya modal
- c. Memperoleh bukti empiris pengaruh dari manajemen laba terhadap biaya modal

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan beberapa manfaat antara lain:

a. Manfaat teoritis

Secara teoritis, diharapkan penelitian ini mampu memberikan tambahan wawasan serta kajian mengenai kepemilikan institusional, pengungkapan sukarela, dan manajemen laba terhadap biaya modal.

b. Manfaat praktis

1) Bagi pengguna laporan keuangan/ investor

Menjadi bahan untuk menambah referensi bagi para investor dalam mempertimbangkan pengambilan keputusan berkaitan dengan penanaman modal dalam saham sebuah perusahaan

2) Bagi perusahaan

Untuk memberikan masukan bagi perusahaan mengenai pengaruh kepemilikan institusional, pengungkapan sukarela, manajemen laba dalam perusahaan.

3) Bagi peneliti

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai sarana untuk menambah wawasan dan menambah referensi bagi peneliti akan biaya modal dan faktor-faktor yang mempengaruhi biaya modal serta bermanfaat dalam proses pengambilan keputusan pendanaan.

4) Bagi peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian untuk penelitian selanjutnya mengenai keputusan biaya modal perusahaan.