

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang sangat tajam pada dekade terakhir ini. Kebutuhan akan hunian dan kantor terus meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi yang terjadi di Indonesia. Banyak indikator yang dapat dilihat di dalam masyarakat, misalnya dengan banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru termasuk juga apartemen dengan harga yang relatif lebih murah. Disamping itu komponen penunjang kepemilikan rumah juga semakin mudah dan menjangkau berbagai lapisan masyarakat, misalnya dengan kucuran kredit rumah yang melimpah. Kondisi lainnya adalah semakin meningkatnya daya serap pasar terhadap produk property serta adanya usaha-usaha untuk menarik investor yang dilakukan oleh pemerintah. Oleh karena itu, perusahaan real estate dan property di Indonesia dihadapkan pada suatu keputusan penting untuk meningkatkan kemampuannya dalam memperoleh laba melalui pengelolaan sumber dayanya serta keputusan pendanaan untuk memperoleh sumber daya tersebut. Namun bisnis properti yang terlihat menggiurkan justru terkadang membawa kerugian. Banyak gedung perkantoran atau proyek pembangunan kompleks hunian tidak berjalan dengan baik, hingga akhirnya terbengkalai dan berhenti ditengah jalan. Semua dikarenakan sistem pengelolaan proyek yang tidak berjalan baik, di tambah dengan pengelolaan SDM

yang kurang diperhatikan. Alhasil proyek yang harusnya menguntungkan banyak pihak maupun perekonomian justru jadi merugikan.

Perkembangan perusahaan *real estate* dan *property* yang *go public* mengalami pertumbuhan yang baik. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya perusahaan *real estate & property* yang masuk pasar modal. Maka, investor harus pintar memilih perusahaan mana yang akan di investasikan. Perkembangan jumlah industri *real estate & property* dalam kurun waktu 15 tahun terakhir meningkat tajam dengan kenaikan sebesar 152%. Dimulai pada tahun 1995 terdapat 21 perusahaan *real estate & property* (ECFIN, 1996) dan menjadi 53 perusahaan pada tahun 2011 (ECFIN, 2012).

Industri *real estate & property* pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda. *Real estate* merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri *real estate* tercantum dalam PDMN No.5 Tahun 1974 yang mengatur tentang industri *real estate*. Dalam peraturan ini pengertian industri *real estate* adalah perusahaan properti yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata. Sedangkan definisi *property* menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.a:4 *property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Dengan kata lain, *property* adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa

dan kepemilikan.

Laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan merupakan cerminan dari kinerja keuangan perusahaan. Laporan keuangan merupakan gambaran kondisi suatu perusahaan, karena dalam laporan keuangan berisi informasi-informasi yang sangat dibutuhkan oleh pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap perusahaan. Salah satu informasi yang terdapat di dalam laporan keuangan adalah informasi mengenai laba perusahaan. Laba digunakan sebagai alat untuk mengukur kinerja manajemen perusahaan selama periode tertentu yang pada umumnya menjadi perhatian pihak-pihak tertentu terutama dalam menaksir kinerja atas pertanggungjawaban manajemen dalam pengelolaan sumber daya yang dipercayakan kepada mereka, serta dapat dipergunakan untuk memperkirakan prospeknya di masa depan.

Pada motivasi signaling, hubungan antara kualitas laba dengan kinerja pasar dan kinerja keuangan adalah manajemen menyajikan informasi keuangan (khususnya laba) diharapkan dapat memberikan sinyal kemakmuran kepada para pemegang saham. Laporan yang dapat memberikan sinyal kemakmuran adalah laba yang relatif tumbuh dan stabil (*sustainable*). Sinyal yang diberikan dapat dilakukan melalui pengungkapan informasi akuntansi seperti laporan keuangan. Akan tetapi, informasi yang disampaikan terkadang tidak sesuai dengan kondisi perusahaan sebenarnya. Kondisi ini dikenal sebagai informasi yang tidak simetris atau asimetri informasi. Asimetri informasi ini terjadi karena manajer lebih superior dalam menguasai informasi dibandingkan pihak lain.

Meiza (2011) mengatakan bahwa kinerja pasar merupakan suatu ukuran kinerja perusahaan yang diukur dari tingkat pengembalian investasi (return) jangka panjang perusahaan atau return saham. Tingkat pengembalian yang diharapkan dapat dilihat dari harga pasar yang ditentukan dan disesuaikan dengan tingkat pengembalian yang diinginkan untuk investor. Untuk para investor tingkat pengembalian yang diharapkan sama dengan tingkat pengembalian yang diharapkan mereka, oleh karena itu mereka mau membayar harga pasar yang sekarang berlaku untuk sekuritas tersebut. Menurut Husnan dan Pudjastuti (1998) dalam Meiza (2011), perusahaan yang memiliki kemampuan untuk meningkatkan laba, cenderung harga sahamnya juga akan meningkat, karena jika perusahaan memperoleh laba yang semakin besar, maka secara teoritis perusahaan akan mampu membagikan deviden yang semakin besar dan akan berpengaruh secara positif terhadap *return* saham.

Kinerja keuangan perusahaan merupakan salah satu faktor yang dilihat oleh calon investor untuk menentukan investasi saham. Bagi sebuah perusahaan, menjaga dan meningkatkan kinerja keuangan adalah suatu keharusan agar saham tersebut tetap eksis dan tetap diminati oleh investor. Kinerja pasar merupakan konsep untuk mengukur prestasi pasar suatu produk. Setiap perusahaan berkepentingan untuk mengetahui prestasi pasar dari produk-produknya, sebagai cermin dari keberhasilan usahanya di dunia persaingan bisnis. Laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan merupakan cerminan dari kinerja keuangan perusahaan. Kualitas laba penting untuk dilakukan jika pada suatu kondisi apabila manajemen perusahaan ternyata tidak berhasil mencapai target laba yang ditentukan, maka manajemen akan memanfaatkan fleksibilitas yang

diperbolehkan oleh Standart Akuntansi yang berterima umum dalam menyusun laporan keuangan untuk memodifikasi laba yang di laporkan oleh pihak manajemen. Salah satu informasi yang terdapat di dalam laporan keuangan adalah informasi mengenai laba perusahaan.

Bagi pemilik saham atau investor, laba berarti peningkatan nilai ekonomis yang akan diterima, melalui pembagian dividen. Laba juga digunakan sebagai alat untuk mengukur kinerja manajemen perusahaan selama periode tertentu yang pada umumnya menjadi perhatian pihak-pihak tertentu terutama dalam menaksir kinerja atas pertanggungjawaban manajemen dalam pengelolaan sumber daya yang dipercayakan kepada mereka, serta dapat dipergunakan untuk memperkirakan prospeknya di masa depan. Laba sebagai bagian dari laporan keuangan tidak menyajikan fakta yang sebenarnya tentang kondisi ekonomis perusahaan, sehingga laba yang diharapkan dapat memberikan informasi untuk mendukung pengambilan keputusan menjadi diragukan kualitasnya.

Laba yang berkualitas adalah laba yang tidak ada unsur manajemen laba didalam laporan keuangan yang dihasilkan, maka semakin tinggi kualitas laba maka semakin tinggi kinerja perusahaan karena secara teoritis investor akan melihat informasi akuntansi (dalam bentuk laporan laba rugi), jika labanya berkualitas bagus, harapannya investor akan tertarik untuk membeli saham. Semakin banyak yang tertarik untuk membeli saham perusahaan tersebut, maka akan semakin memiliki nilai tawar harga saham yang tinggi. Menurut Merchan (1989) dalam Merchan dan Rockness (1994) manajemen laba didefinisikan sebagai tindakan yang dilakukan oleh manajemen perusahaan untuk

mempengaruhi laba yang dilaporkan yang bias memberikan informasi mengenai keuntungan ekonomis (*economic advantage*) yang sesungguhnya tidak dialami perusahaan, yang dalam jangka panjang tindakan tersebut bisa merugikan perusahaan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin mengambil judul penelitian, yaitu **“Pengaruh Kualitas Laba terhadap Kinerja Pasar dan Kinerja Keuangan Perusahaan *Real Estate and Property* Di Bursa Efek Indonesia”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat diambil suatu perumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah ada pengaruh kualitas laba terhadap kinerja pasar perusahaan *real estate & property* di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah ada pengaruh kualitas laba terhadap kinerja keuangan perusahaan *real estate & property* di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Mengetahui pengaruh kualitas laba terhadap kinerja pasar dan kinerja keuangan perusahaan *real estate & property* di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini:

1. Bagi BAPEPAM agar dapat meningkatkan pengawasan terhadap perusahaan *real estate & property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sehingga dapat lebih meningkatkan keandalan laporan keuangan dan informasi akuntansi yang diberikan perusahaan-perusahaan yang terdaftar tersebut.
2. Bagi emiten, agar dapat menghilangkan upaya manajemen laba serta benar-benar melakukan pengawasan terhadap manajemen untuk menjaga kredibilitas laporan keuangan.
3. Bagi akuntan publik supaya menjadi mawas diri atas berbagai faktor yang dapat mempengaruhi tindakan manajemen laba yang dilakukan oleh manajemen perusahaan yang diaudit.
4. Bagi para investor dan masyarakat luas sebagai pihak eksternal perusahaan agar dapat memanfaatkan hasil penelitian ini sebagai salah satu masukan dalam proses pengambilan keputusan investasi.

1.5 Sistematika Penulisan Proposal Skripsi

Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika dalam penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai beberapa penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian dalam skripsi ini. Selain itu juga, membahas mengenai landasan teori yang digunakan dalam penelitian, bentuk dari kerangka pemikiran penelitian dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, serta data dan metode pengumpulan data, dan juga teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini membahas mengenai deskripsi sampel, deskripsi variabel independen, variabel dependen dan variabel kontrol, uji hipotesis serta pembahasan.

BAB V PENUTUP

Bab ini membahas mengenai kesimpulan penelitian, keterbatasan penelitian dan saran.