

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Setiap investor mempunyai tujuan utama dalam menanamkan modalnya ke dalam perusahaan yaitu mencari pendapatan atau tingkat kembalian investasi (return) yang menguntungkan. Aktivitas investasi merupakan aktivitas yang dihadapkan pada berbagai macam resiko dan ketidakpastian yang sering kali sulit diprediksi oleh para investor. Untuk mengurangi kemungkinan resiko dan ketidakpastian yang akan terjadi, investor memerlukan berbagai macam informasi yang didasarkan pada kinerja perusahaan yang tercermin dalam laporan keuangan. Perusahaan dapat menerbitkan saham atau obligasi untuk mendapatkan dana segar yang dapat digunakan untuk berbagai tujuan seperti perluasan usaha, peningkatan modal kerja, membayar utang dan lain-lain. Instrumen pasar modal dapat dikelompokkan menjadi 4 yaitu, ekuitas, surat utang, reksa dana, dan derivatif. Masing – masing instrumen memiliki karakteristik yang khas dengan tingkat potensi keuntungan dan risiko yang berbeda-beda. Dengan demikian investor dapat menentukan instrumen investasi sesuai dengan tingkat preferensi keuntungan dan risiko yang sesuai dengan kondisinya.

Salah satu informasi yang diharapkan memberi bantuan kepada pemakai dalam pembuatan keputusan ekonomi yang bersifat finansial adalah laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan hasil akhir kegiatan akuntansi yang mencerminkan kondisi keuangan dan hasil operasi perusahaan. Informasi tentang kondisi keuangan dan hasil operasi perusahaan sangat berguna bagi berbagai pihak, baik pihak dalam (internal), maupun pihak luar (eksternal) perusahaan.

Berdasarkan prinsip laporan keuangan itu sendiri merupakan analisa laporan dana untuk keperluan di masa depan yang berguna dalam perencanaan pendanaan jangka menengah dan jangka panjang perusahaan. Hal ini mengungkapkan total kebutuhan dana perusahaan di masa depan, perkiraan waktu dibutuhkannya serta karakteristiknya yaitu apakah peningkatan investasi digunakan untuk persediaan, aktiva tetap, atau kebutuhan yang lain. Berdasarkan informasi dan ditambah dengan perkiraan perubahan hutang dan biaya – biaya yang masih harus dibayar lainnya dapat dilakukan perencanaan dengan menyesuaikan saldo kas awal untuk perubahan kas yang direfleksikan pada proyeksi laporan sumber dan penggunaan dana.

Perusahaan berusaha mendapatkan pangsa pasar dan belum memperoleh banyak pendapatan. Perusahaan banyak melakukan pengeluaran kas untuk pengembangan produk, pengembangan pasar dan ekspansi kapasitas. Kondisi ini menekankan laba jangka pendek tetapi diharapkan akan mendatatkan laba jangka panjang, sehingga diharapkan laba berpengaruh negatif dengan terhadap nilai ekuitas. Hal ini didukung oleh penelitian Black (1998) bahwa perusahaan diharapkan benilai negatif terhadap nilai pasar ekuitas, yang menemukan bukti bahwa perusahaan kecil yang kemungkinan merupakan perusahaan yang berada pada saat tumbuh, mempunyai kemungkinan lebih besar untuk melaporkan kerugian daripada perusahaan yang lebih besar. Meskipun benilai negatif, perusahaan memiliki kesempatan tumbuh besar dan prospek untuk menghasilkan laba benilai positif di masa depan sehingga diharapkan nilai pasar ekuitas tinggi dan laba berhubungan dengan nilai pasar ekuitas.

Nilai pasar ekuitas itu sendiri mengandung makna tertentu dalam perkiraan *value relevance* suatu perusahaan yang meliputi enam komponen

menurut Habbe dan Hartono (2001) : (1) nilai *likuidasi asset in place*; (2) jumlah arus kas masa depan dari *asset in place*; (3) resiko arus kas masa depan dari *asset in place*; (4) jumlah arus kas masa depan dari kesempatan tumbuh; (5) resiko arus kas masa depan dari kesempatan tumbuh; (6) nilai opsi untuk investasi pada kesempatan tumbuh. Perusahaan yang masih berada pada tahap tumbuh biasanya memiliki *capital expenditure* yang tinggi, ini merupakan proksi dari nilai relatif *asset in place* dibanding nilai kesempatan tumbuh. Nilai pasar ekuitas menurut Atmini (2002) dalam penentuan rata – rata nilai pasar ekuitas perusahaan dengan menggunakan harga penutupan saham, jumlah lembar saham perusahaan yang beredar dan tanggal publikasi laporan keuangan perusahaan.

Menurut Hastuti (2011) masing-masing produk terdiri dari sekumpulan merk, yang setiap merknya memiliki brand life cycle. Jika suatu perusahaan hanya terfokus pada satu brand life cycle, perusahaan akan kehilangan gambaran yang lebih besar mengenai apa yang terjadi dengan product life cycle. Jadi, perusahaan tidak hanya memberikan perhatian terhadap suatu merk produk, tetapi harus memperhatikan teknologi yang baru yang akan merusak pasar produk tertentu. Perusahaan memiliki life cycle seperti halnya dengan produk.

Pada saat introduction, perusahaan digambarkan seperti anak kecil yang baru belajar berjalan. Perusahaan baru diperkenalkan sebagai bisnis yang kecil. Sebagian besar cepat gagal karena eksekutif tidak memahami kebutuhan pasar dan tidak mengetahui bagaimana memenuhi kebutuhan tersebut serta tidak memiliki bakat pengusaha. Tetapi jika perusahaan tersebut sukses, penjualan mulai bertumbuh.

Pada tahap growth, perusahaan digambarkan seperti anak remaja yang

belum dewasa. Pada tahap ini, perusahaan mulai memenuhi kebutuhan pasar dan pertumbuhannya cepat. Pertumbuhan ini merupakan hasil dari pemenuhan kebutuhan pasar yang lebih baik daripada kompetisi dan semangat usaha dari pendiri perusahaan tersebut.

Pada tahap mature, perusahaan digambarkan seperti orang dewasa. Perusahaan memasuki tahap dimana para manajernya mulai profesional. Tetapi umur perusahaan tidak panjang lagi dan mengarah pada tahap akhir dalam life cycle perusahaan. Ada beberapa perusahaan yang tetap berada pada tahap ini untuk jangka waktu yang panjang tapi ada juga yang mengarah pada kebangkrutan.

Tahap terakhir dari life cycle perusahaan adalah decline. Pada tahap ini, perusahaan digambarkan sebagai orang yang lanjut usia. Perusahaan mengalami penurunan, penurunan, dan penurunan. Perusahaan akan menghentikan kegiatannya. Perusahaan akan meninggalkan bisnisnya. Seluruh harapan dan mimpi yang berkaitan dengan perusahaan akan hilang. Pada tahap setelah mature, ada perusahaan yang tidak memasuki tahap decline tetapi tetap berada pada posisi yang stabil (stagnant).

Perusahaan tidak begitu mengalami peningkatan penjualan dan penurunan laba yang cukup drastis. Tingkat pertumbuhan penjualan rendah, perusahaan tidak melakukan pengeluaran modal besar-besaran, dan laba yang diperoleh perusahaan tidak lagi banyak ditahan untuk pengembangan perusahaan.

Bursa Efek Indonesia memiliki laporan keuangan yang dapat dilihat oleh pemegang saham. Peneliti memilih sub sektor Properti dan Real Estate merupakan pangsa saham yang diminati oleh investor. Berikut merupakan perkembangan dari informasi laba dan ekuitas industri properti dan real estate

di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020 :

**Tabel 1.1**  
**Perkembangan Rata-Rata Laba Industri Properti dan Real Estate**  
**yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016- 2020**

| <b>Tahun</b> | <b>Jumlah</b>       | <b>Rata-Rata</b>     | <b>Perkembangan</b> |
|--------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 2016         | Rp3.329.953.756.171 | Rp256.150.288.936,23 | 0%                  |
| 2017         | Rp7.083.904.709.516 | Rp544.915.746.885,85 | 1,12%               |
| 2018         | Rp2.589.678.189.716 | Rp199.206.014.594,00 | -0,63%              |
| 2019         | Rp4.225.268.362.032 | Rp352.105.696.836,00 | 0,76%               |
| 2020         | Rp 370.181.705.905  | Rp 30.848.475.492,00 | -0,92%              |

Sumber : Data Diolah, 2021

Berdasarkan tabel 1.1 rata-rata perkembangan laba industry properti dan real estate periode 2016-2020 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2017, mengalami peningkatan sebesar 1,12%, di tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 0,63%, kemudian di tahun 2019 mengalami peningkatan sebesar 0,76% dan tahun 2020 kembali mengalami penurunan menjadi 0,92%.

**Tabel 1.2**  
**Perkembangan rata-rata ekuitas industry properti dan real estate yang**  
**terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016- 2020**

| <b>Tahun</b> | <b>Jumlah</b>        | <b>Rata-Rata</b>    | <b>Perkembangan</b> |
|--------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 2016         | Rp3.955.364.007.468  | Rp304.258.769.805   | 0%                  |
| 2017         | Rp31.173.370.919.014 | Rp2.397.951.609.155 | 6,8%                |
| 2018         | Rp41.350.414.713.885 | Rp3.180.801.131.837 | 0,32%               |
| 2019         | Rp46.992.023.289.941 | Rp3.614.771.022.303 | 0,13%               |
| 2020         | Rp38.849.431.261.074 | Rp2.988.417.789.313 | -0,17%              |

Sumber : Data Diolah, 2021

Berdasarkan tabel 1.2 rata-rata perkembangan ekuitas industry propertiy dan real estate periode 2016-2020 mengalami penurunan. Pada tahun 2017, mengalami peningkatan sebesar 6,8%, di tahun 2018 perkembangannya hanya sebesar 0,32%, kemudian di tahun 2019 perkembangannya hanya sebesar 0,13% dan tahun 2020 mengalami penurunan menjadi 0,17%.

Berdasarkan tabel 1.2 terdapat flukturasi dari perkembangan rata-rata

ekuitas perusahaan properti dan real estate periode 2016-2020. Pada tahun 2017, mengalami peningkatan sebesar 0,38%, sedangkan pada tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 2,21% dari tahun 2017 .

Siklus hidup perusahaan terdiri dari empat tahap start - up, growth, maturity, dan decline. Black ( 1998 ) menyebutkan tahap start – up memiliki ciri volume penjualan rendah, menderita kerugian akibat adanya start – up cost dan tingkat likuiditasnya rendah. Pada tahap growth, perusahaan mengalami peningkatan penjualan, keuntungan, likuiditas, dan peningkatan rasio ekuitas terhadap utang, serta mulai membayar dividen. Perusahaan mulai melakukan diversifikasi dalam lini produk yang berhubungan erat. Pada tahap maturity, perusahaan mengalami puncak tingkat penjualan tetapi mengalami penurunan laba akibat kompetisi harga. Tingkat likuiditasnya tinggi, perusahaan membayar dividen yang tinggi. Sedangkan perusahaan pada tahap decline, mengalami penurunan penjualan secara signifikan sehingga terjadi kerugian dan pembayaran dividen terhenti.

Nilai perusahaan terdiri dari dua komponen yaitu asset in place dan growth opportunities. Dalam tahap awal, growth opportunities merupakan komponen yang lebih besar, sedangkan pada tahap akhir siklus hidup asset in place menjadi komponen yang lebih besar. Oleh karena itu proporsi kedua komponen berbeda antar tahap siklus hidup perusahaan, informasi ukuran kinerja akuntansi yang disediakan pada masing – masing tahap siklus hidup untuk masing – masing komponen juga berbeda, demikian pula *value relevance* ukuran kinerja akuntansi tersebut.

Penelitian Value relevance merupakan suatu konsep yang menghubungkan angka – angka akuntansi yang memiliki suatu prediksi berkaitan dengan nilai – nilai pasar ekuitas perusahaan. Konsep value

relevance tidak terlepas dari kriteria relevan dari standart akuntansi keuangan karena jumlah suatu angka akuntansi akan relevan jika jumlah yang disajikan merefleksikan informasi - informasi yang relevan dengan penilaian suatu perusahaan (Black, 1998 : 45).

Tujuan utama pengujian konsep value relevance ini adalah untuk memperluas pengetahuan kita mengenai perbedaan antara relevance dan keandalan ( reliability ) sejumlah nilai - nilai akuntansi pasar ekuitas perusahaan. Ada beberapa perbedaan mengenai dimensi relevance dan reliability di dalam Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan. Dimensi relevance itu sendiri adalah : feedback value, predictive value, timeliness dan materialitas. Sedangkan dimensi reliability adalah : Penyajian jujur ( faithful representation ), substansi mengungguli bentuk, neutrality, pertimbangan sehat ( prudence ) dan kelengkapan ( IAI, 2002 ).

Beberapa peneliti yang telah menguji pengaruh life cycle perusahaan terhadap pengaruh hubungan pengukuran kinerja akuntansi dengan nilai pasar ekuitas antara lain dilakukan oleh Black ( 1998 ), Habbe dan Hartanto ( 2001 ), Atmini ( 2002 ), San Susanto dan Erni Ekawati ( 2006 ),serta Livant dan Zarowin (1990).

Hasil penelitian Black ( 1998 ) memperoleh bukti empiris bahwa paling tidak satu dari tiga komponen utama arus kas ( arus kas operasi ) bermanfaat dalam menjelaskan return saham dalam tiap siklus hidup perusahaan. Hasil penelitian Habbe dan Hartanto ( 2001 ), menunjukkan bukti empiris bahwa laba akuntansi berhubungan positif dengan nilai pasar ekuitas. Selain itu nampak bahwa laba mempunyai deteminasi yang kuat terhadap pergerakan nilai pasar ekuitas pada semua tahap siklus hidup perusahaan, namun pada tahap growth dan mature laba mempunyai value relevance yang lebih baik dibanding pada

tahap lainnya.

Hasil penelitian Atmini (2002) memberikan bukti bahwa siklus hidup perusahaan mempengaruhi incremental value relevance informasi laba dan arus kas. Laba dan arus kas pendanaan mempunyai value relevance pada tahap growth sedangkan arus kas investasi mempunyai value relevance yang lebih baik dibanding pada tahap lainnya.

San Susanto dan Erni Ekawati (2006) memberikan bukti bahwa siklus hidup perusahaan mempengaruhi relevansi informasi laba dan aliran kas. Aliran kas investasi dan aliran kas pendanaan mempunyai value-relevance pada tahap start-up sedangkan laba, aliran kas operasi, aliran kas pendanaan mempunyai value-relevance pada tahap growth. Pada tahap mature laba dan komponen aliran kas mempunyai value-relevance sedangkan pada tahap decline aliran kas operasi dan aliran kas pendanaan yang mempunyai value-relevance. Penelitian Livant dan Zarowin (1990) membuktikan bahwa komponen arus kas individual, kecuali pembayaran, mempunyai hubungan terhadap abnormal return.

Penelitian ini meneliti kembali siklus hidup perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan value relevance informasi laba terhadap nilai ekuitas perusahaan. Tetapi memiliki unsur pembeda yaitu pada periode data 2016-2020. Alasan peneliti memilih sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia karena perusahaan ini memiliki prospek yang cerah dimasa yang akan datang melihat potensi penduduk yang terus bertambah besar. Selain itu adanya penelitian terdahulu mengungkapkan bahwa nilai pasar ekuitas mempunyai determinasi value relevance yang baik dan berhubungan terhadap arus kas perusahaan serta laba akuntansi tersebut juga berhubungan dengan nilai perusahaan dan nilai pasar ekuitas. Hal ini lah

yang membuat peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan *property* dan *real estate* sebagai objek yang akan diteliti.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penelitian ini diberi judul ***”Analisis Pengaruh Siklus Kehidupan Perusahaan dan Laba Pada Perusahaan Property dan Real Estate Terhadap Nilai Pasar Ekuitas Tahun 2016 - 2020”***

### **1.1 Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana pengaruh informasi laba pada tahap *growth* terhadap nilai pasar ekuitas perusahaan ?
2. Bagaimana pengaruh informasi laba pada tahap *maturity* terhadap nilai pasar ekuitas perusahaan ?
3. Bagaimana pengaruh laba perusahaan terhadap nilai pasar ekuitas ?

### **1.2 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguji dan menganalisa pengaruh relevansi informasi laba pada tahap *growth* terhadap nilai pasar ekuitas perusahaan.
2. Untuk menguji dan menganalisa pengaruh relevansi informasi laba pada tahap *maturity* terhadap nilai pasar ekuitas perusahaan.
3. Untuk menguji pengaruh laba perusahaan terhadap nilai pasar ekuitas perusahaan.

### **1.3 Manfaat Penelitian**

a. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap literatur penelitian khususnya tentang pengujian relevansi informasi laba dan penelitian selanjutnya.

b. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi dengan menggunakan informasi laba.

