

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bentuk paling umum informasi keuangan dasar suatu perusahaan yang dipublikasikan secara umum adalah laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan laporan yang bermanfaat dan dibutuhkan masyarakat, karena dapat memberikan informasi yang dibutuhkan para pemakainya didalam dunia bisnis yang dapat menghasilkan keuntungan serta dipakai juga dalam proses pengambilan keputusan. Catatan dan penjelasan laporan keuangan juga merupakan bagian yang tak terpisahkan dari laporan keuangan. Laporan keuangan itu sendiri dapat menentukan bagaimanakah kinerja perusahaan pada masa yang akan datang. *Disclosure* merupakan langkah akhir dari pelaporan keuangan akuntansi. *Disclosure* diperlukan ketika terjadi suatu peristiwa dan memberikan bukti yang berkaitan dengan persyaratan yang tidak ada ataupun tercatat pada tanggal neraca.

Negara yang pasar modalnya aktif seperti Indonesia, penggunaan *disclosure* dalam pelaporan keuangan merupakan penyajian informasi yang diperlukan untuk berlangsungnya pasar modal yang efisien secara optimum. Pasar modal merupakan sarana yang baik untuk melakukan investasi dalam jumlah yang tidak

terlalu besar bagi kebanyakan masyarakat. Bahkan secara faktual, Indonesia merupakan negara satu-satunya di dunia yang pasar modalnya masih dipenuhi oleh perusahaan *go public* dengan proporsi saham dalam struktur kepemilikan dikuasai oleh satu orang atau kelompok usaha sampai 70% dari total jumlah saham (Gontha, 1998). Para investor membutuhkan informasi untuk memprediksi risiko *relative* pada suatu perusahaan sebelum mereka memutuskan untuk berinvestasi dan untuk memprediksi *dividend trends* dan *variability* serta *covariability*.

Informasi yang diungkapkan dalam laporan tahunan dapat dikelompokkan menjadi pengungkapan wajib (*mandatory disclosure*) dan pengungkapan sukarela (*voluntary disclosure*). Kemungkinan membandingkan dapat juga dicapai dengan memberikan kemungkinan kepada investor untuk melakukan rangking dari berbagai masukan ke dalam *decision models*-nya. Pemegang saham biasa sebagai pemilik tersisa dari perusahaan memberikan dana jangka panjang dengan harapan memperoleh imbalan dari peningkatan ekonomi saham. Oleh karena itu informasi yang disampaikan harus relevan, tepat waktu dan bernilai.

Sesuai dengan salah satu tujuan dasar akuntansi yang ingin dicapai yaitu, penyajian informasi yang cukup sehingga perbandingan dari hasil yang diharapkan dapat dilakukan. Seperti yang tercantum didalam PSAK No.21 tentang tata cara *disclosure* ekuitas yang diasumsikan dapat memenuhi tujuan dari PSAK No.21 yaitu:

“Ekuitas sebagai hak pemilik dalam perusahaan harus dilaporkan sedemikian rupa sehingga memberikan informasi mengenai sumbernya secara jelas dan disajikan sesuai dengan peraturan perundangan dan akta pendirian yang berlaku” (IAI 1995,21. 1-21.2).

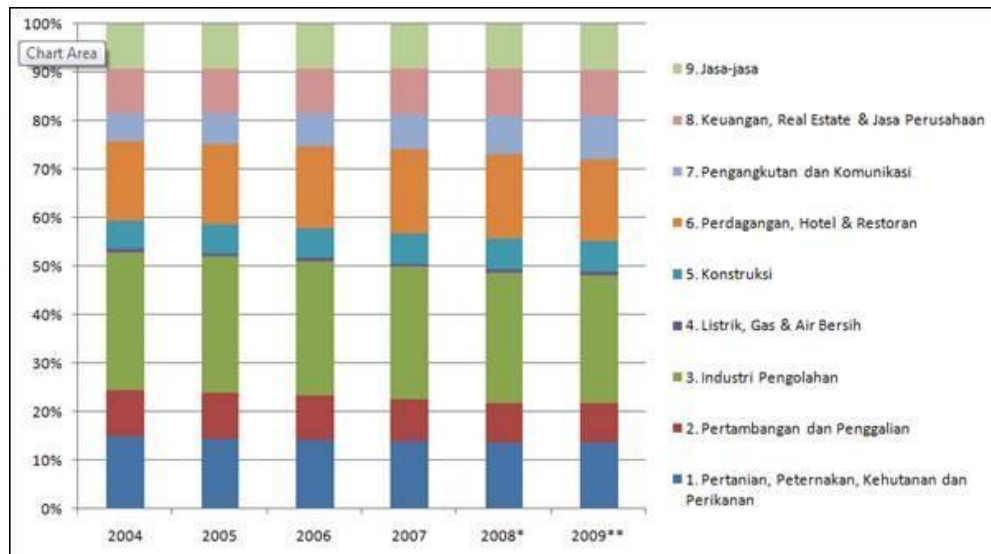
Membangun strategi-strategi *disclosure* diperlukan sebagai sarana komunikasi yang baik antara investor dan pihak manajemen guna mengurangi adanya informasi asimetri yang timbul dalam hubungan kedua belah pihak. Laporan keuangan yang tidak memberikan tingkat *disclosure* yang memadai, akan dipandang sebagai laporan keuangan yang berisiko oleh sebagian besar investor. Karena tingkat *disclosure* yang tinggi membutuhkan biaya yang tinggi pula untuk perusahaan, biaya disini disebabkan atas kerugian akibat adanya *disclosure* yang tinggi karena terlalu banyak informasi yang diungkapkan. Hal ini menyebabkan banyak perusahaan yang menutup-nutupi informasi yang terjadi didalam perusahaan sehingga menimbulkan asimetri informasi.

Salah satu keuntungan dari *disclosure* yang tinggi yaitu dapat menarik investor untuk berinvestasi karena dapat mengurangi asimetri informasi dan biaya ekuitas. Ketika tingkat *disclosure* suatu perusahaan rendah maka semakin banyak informasi yang tidak diketahui oleh investor dan investor akan menganggap tingkat risiko yang akan terjadi tinggi sehingga investor meminta *return* yang tinggi pula dan akibatnya tingkat biaya ekuitas yang harus ditanggung oleh perusahaan semakin tinggi. Tetapi, tingkat *disclosure* yang tinggi juga dapat mengakibatkan *return* yang tinggi pula. Yaitu ketika perusahaan sedang menghadapi banyak masalah, semakin perusahaan men-*disclose* informasi yang terjadi maka investor akan merasa semakin tinggi risikonya dan mengakibatkan *return* yang tinggi pula, sehingga biaya ekuitas yang akan diperoleh investor dari perusahaan juga tinggi.

Sektor *Property* dan *Real Estate* adalah bisnis yang sedang trend di Indonesia. Meningkatnya permintaan dan pemakaian gedung perkantoran, pusat perbelanjaan dan perumahan menjadi pemicu minat pengusaha dan investor untuk berinvestasi dalam sektor *property*. Di Indonesia sendiri sudah banyak sekali perusahaan *property* yang mendaftarkan perusahaannya ke BEI untuk *listing* dan mencari pendanaan untuk ekspansi usahanya melalui pasar saham.

Terdapat 50 perusahaan *property* yang menerbitkan sahamnya di BEI sampai dengan saat ini, artinya para pengusaha dan investor sudah mulai berbondong-bondong menanamkan sahamnya pada sektor properti ini. Saat ini Indonesia telah menerapkan ekonomi terbuka, yaitu melegalkan para investor/pengusaha asing untuk menanamkan modalnya di pasar efek Indonesia. Oleh sebab itu, di dalam laporan keuangan diperlukan laporan yang benar-benar jelas.

Gambar 1.1 Diagram Pertumbuhan Investasi



Sumber : *ekonomi kompasiana* 2011/01/18/

Berdasarkan gambar 1.1 terlihat dari periode tahun 2004 sampai dengan tahun 2009 untuk sektor *real estate* tidak mengalami penurunan, yaitu diantara 80%-90%, artinya minat investor untuk berinvestasi pada sektor ini begitu tinggi.

Gambar 1.2 Grafik Pertumbuhan Tingkat Investasi



Sumber :Indonesian Capital Market Directory 2012

Berdasarkan gambar 1.2 data grafik pertumbuhan tingkat investasi dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2011 mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi. Terlihat banyaknya warna hijau yang menggambarkan banyaknya permintaan investor untuk berinvestasi pada saham properti ini. Hal ini menandakan bahwa para investor sangat tertarik untuk berinvestasi dalam sektor properti.

Tabel 1.1 Jumlah Lembar Saham *Property* Yang Beredar Periode 2009-2011

Kode	Nama Perusahaan	2009	2010	2011
APLN	Agung Podomoro Land Tbk.	150.000.000	20.500.000.000	20.500.000.000
ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	17.863.101.888	17.863.101.888	17.863.101.888
BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	10.935.622.870	17.496.996.592	17.496.996.592
CTRA	Ciputra Development Tbk.	15.165.815.994	15.165.815.994	15.165.815.994
CTRP	Ciputra Property Tbk.	6.150.000.000	6.150.000.000	6.150.000.000
DUTI	Duta Pertiwi Tbk.	1.850.000.000	1.850.000.000	1.850.000.000
ELTY	Bakrieland Development Tbk.	18.516.859.473	38.519.771.390	38.519.772.265

Lanjutan Tabel 1.1 Jumlah Lembar Saham *Property* Yang Beredar Periode 2009-2011

Kode	Nama Perusahaan	2009	2010	2011
JIHD	Jakarta International Hotel & Dev. Tbk.	1.930.039.200	1.930.039.200	2.329.040.482
LPKR	Lippo Karawachi Tbk.	17.302.151.696	21.627.689.619	23.077.689.619
SMRA	Summarecon Agung Tbk.	6.436.800.638	6.873.140.840	6.873.140.840

Sumber: *IDX*, 2011

Dari tabel 1.1 dapat dilihat bahwa saham perusahaan *property* sangat diminati, dari 10 sampel perusahaan tersebut adalah saham *Bakrieland Development Tbk.* Jumlah sahamnya yang beredar mencapai 38.519.772.265 lembar saham. Ketika banyak investor yang ingin berinvestasi pada perusahaan *Bakrieland Development Tbk.*, maka perusahaan tersebut harus memiliki tingkat *disclosure* yang tinggi sebagai penyedia informasi yang akurat dan dapat dipahami. Jika dari pihak investor merasa bahwa laporan yang disajikan oleh perusahaan tidak transparan atau tingkat informasi asimetrinya tinggi, maka pihak investor tersebut akan merasa bahwa tingkat risiko yang terjadi tinggi.

Akibat dari tingkat risiko yang tinggi, maka *return* (pengembalian) yang diharapkan dan diajukan oleh pihak investor juga tinggi, dan pada gilirannya biaya ekuitas yang harus dikeluarkan oleh perusahaan juga tinggi. Estimasi biaya ekuitas relatif sukar dilakukan, karena pada kenyataannya estimasi biaya ekuitas menyangkut kepada aspek biaya oportunitas (mardiyanto, 2010), yaitu biaya atau kerugian yang timbul karena tidak digunakannya suatu kesempatan investasi tertentu.

Dengan adanya *disclosure*, investor diharapkan dapat mengetahui kondisi yang sedang dialami oleh perusahaan dan menghindari asimetri informasi antara

perusahaan dan investor yang dapat mengakibatkan tingkat biaya ekuitas yang tinggi. Informasi yang penyajian rincian terlalu banyak justru akan mengaburkan informasi yang signifikan sehingga laporan keuangan menjadi sulit untuk dipahami.

Oleh karena itu, pengungkapan yang tepat mengenai informasi yang penting bagi para investor dan pihak lainnya hendaknya bersifat wajar dan lengkap sehingga, investor berminat untuk menginvestasikan modalnya pada perusahaan properti di Indonesia. Perusahaan dituntut untuk menyajikan kelengkapan pengungkapan laporan keuangan supaya informasi laporan keuangan yang diungkapkan bermanfaat bagi pengguna informasi.

Berdasarkan uraian latar belakang, maka judul penelitian ini adalah: **Pengaruh Tingkat *Disclosure* Terhadap Biaya Ekuitas Studi Kasus Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka perumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah tingkat *disclosure* dan biaya ekuitas perusahaan?
2. Apakah tingkat *disclosure* berpengaruh terhadap biaya ekuitas (*cost of equity*) perusahaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi latar belakang masalah yang telah dikemukakan dalam perumusan masalah, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh tingkat *disclosure* terhadap biaya ekuitas secara langsung

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan baik perusahaan, investor maupun peneliti selanjutnya, yaitu:

1. Bagi investor untuk memberikan pandangan mengenai pengungkapan (*disclosure*) laporan keuangan perusahaan di Indonesia yang berhubungan dengan pengambilan keputusan investasi dan terhindar dari kesenjangan informasi atas laporan keuangan yang diterbitkan oleh suatu perusahaan.
2. Bagi perusahaan sebagai pengetahuan mengenai manfaat *disclosure* sebagai wadah informasi-informasi yang disajikan dalam laporan keuangan dan bermanfaat bagi sekuritas dan investor dalam rangka pengambilan keputusan investasi oleh investor.
3. Bagi akademis dan peneliti lain sebagai bahan dasar referensi dan menambah ilmu pengetahuan mengenai *disclosure* pada laporan keuangan.