

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan kondisi bisnis di Indonesia semakin meningkat, hal tersebut dapat menjadi sebuah peluang sekaligus tantangan bagi perusahaan untuk dapat terus berkembang, maju dan bersaing di dunia bisnis. Untuk dapat meningkatkan pertumbuhan perusahaan, manajer dituntut untuk mengetahui secara tepat mengenai informasi yang berguna bagi perusahaan dalam mengambil kebijakan-kebijakan yang akan berpengaruh pada perusahaan. Salah satu keputusan yang diambil manajer untuk meningkatkan kondisi bisnis yaitu keputusan investasi, dengan cara berinvestasi perusahaan dapat meningkatkan kapasitas produksi sehingga akan memperoleh keuntungan yang diinginkan.

Secara umum investasi diartikan sebagai keputusan yang mengeluarkan dana pada saat sekarang ini untuk membeli aktiva riil (tanah, rumah, mobil, dan sebagainya) atau aktiva keuangan (saham, obligasi, reksadana, wesel, dan sebagainya) dengan tujuan untuk mendapatkan penghasilan yang lebih besar di masa yang akan datang (Haming dan Basalamah, 2010:5). Dengan berinvestasi secara tepat perusahaan akan memperoleh keuntungan sehingga investasi dapat dikatakan efisien. Efisiensi investasi merupakan tingkat investasi optimal dari perusahaan, dimana investasi tersebut merupakan jenis investasi yang menguntungkan bagi perusahaan. Agar suatu investasi dapat dikatakan efisien, perusahaan seharusnya dapat terhindar dari keadaan *overinvestment* dan *underinvestment*.

Kondisi *overinvestment* adalah kondisi dimana perusahaan memiliki kelebihan modal (*free cash flow*) namun pertumbuhan perusahaan yang lambat (Sari dan Suaryana, 2014). Pertumbuhan perusahaan yang lambat menyebabkan manajer tidak dapat mengalokasikan

modalnya secara benar. *Overinvestment* dapat mengakibatkan munculnya beban-beban yang seharusnya tidak ada. Sedangkan kondisi *underinvestment* muncul apabila perusahaan menghadapi kesempatan investasi yang mensyaratkan penggunaan utang dengan jumlah utang yang besar, tanpa jaminan pembayaran utang yang mencukupi (*free cash flow*) (Sari dan Suaryana, 2014). *Underinvestment* terjadi ketika perusahaan mengabaikan dan melewatkan semua proyek yang diketahui dapat menguntungkan bagi perusahaan.

Adanya *agency conflict* mengakibatkan timbulnya asimetri informasi antara pemegang saham dan manajer perusahaan. Asimetri informasi ini juga merupakan faktor yang mempengaruhi investasi perusahaan (Sari dan Suaryana, 2014). Asimetri informasi merupakan perbedaan informasi yang dimiliki antara *agent* (manajer) dan *principal* (pemegang saham). Manajemen menginginkan para pemegang saham tertarik untuk menanamkan modal di dalam perusahaan, sehingga manajemen akan memilah-milah informasi yang akan diberikan. Sedangkan pemegang saham membutuhkan semua informasi tentang kegiatan bisnis perusahaan dalam rangka mengawasi aktivitas manajemen perusahaan. Dengan demikian terjadi *slack* informasi diantara kedua belah pihak tersebut. Sehingga, asimetri informasi dapat menyebabkan tidak optimalnya *output* dari keputusan yang diambil dan juga tujuan awal berinvestasi menjadi tidak tercapai yaitu peningkatan kesejahteraan pemegang saham.

Keputusan investasi yang baik salah satunya dipengaruhi oleh kualitas laba yang baik pula. Jika informasi laba tidak diungkapkan secara benar, maka keputusan investasi manajer yang sudah ditentukan tidak akan tepat sasaran dan laba menjadi tidak berkualitas, sehingga akan menyebabkan inefisiensi investasi. Laba yang dinyatakan perusahaan haruslah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sehingga dapat dijadikan sebagai dasar untuk pengambilan keputusan investasi perusahaan yang bermanfaat di masa yang akan datang. Sebagian besar literatur

menunjukkan bahwa perusahaan dapat mengurangi asimetri informasi serta memungkinkan manajer untuk mengidentifikasi peluang investasi yang baik.

Kualitas laba saat ini mempengaruhi investasi tahun depan (Li dan Wang, 2010). Sesuai dengan *agency theory*, agent sebagai pihak internal perusahaan lebih mengetahui informasi internal perusahaan sehingga manajer dapat dengan mudah memanipulasi laba perusahaan yang mengakibatkan laba tidak menggambarkan keadaan perusahaan yang sebenarnya. Dengan memanipulasi laba tentunya perusahaan tidak dapat memperoleh investasi yang efisien dan akan menghadapi kondisi *overinvestment* dan *underinvestment*.

Di Indonesia terjadi kasus pada tahun 2013, yang mana terjadi kisruh pembayaran surat utang antara kreditor dan manajemen PT. Bakrie Land. Yang mana pihak manajemen PT. Bakrie Land tidak menggambarkan laba perusahaan dengan keadaan sebenarnya ketika melakukan pengkreditan dengan pihak eksternal. Sehingga kreditor merasa dirugikan dan pihak OJK turun tangan mendesak perusahaan memberikan laporan terbuka ke publik. Sebagai perusahaan yang telah terdaftar di BEI, keterbukaan laporan dengan keadaan sebenarnya perusahaan diperlukan agar investor dapat melihat keadaan perusahaan secara langsung.

Apabila perusahaan tidak mampu merealisasikan investasi seperti yang diharapkan perusahaan harus mencari alternatif tambahan dana. Suatu perusahaan yang telah *go public*kan tetap membutuhkan tambahan pendanaan eksternal yang akan digunakan untuk menambah modal perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan harus mempertimbangkan maturitas utang (*debt maturity*) ketika memilih utang sebagai sumber pendanaannya. Hal ini dikarenakan pemilihan maturitas utang dapat digunakan untuk mengurangi masalah asimetri informasi (Flannery, 1986 dalam Rahmawati dan Harto, 2014).

Dengan mempertimbangkan maturitas utang (*debt maturity*) sebagai sumber pendanaannya maka akan mempengaruhi nilai perusahaan. Pernyataan ini sesuai dengan yang disampaikan oleh Barclay dan Smith (1995) dalam Rahmawati dan Harto (2014) yang menyatakan bahwa ketika perusahaan memilih utang sebagai sumber pendanaan maka perusahaan juga harus mempertimbangkan kebijakan-kebijakan *financial* yang lain, seperti *debtmaturity*, *priority*, apakah menggunakan *public debt* ataukah *private debt*, dan lain-lain

Maturitas utang merupakan sebuah kebijakan yang dilakukan oleh perusahaan dalam menentukan jatuh tempo utang yang akan digunakan perusahaan. Beberapa penelitian menyebutkan bahwa maturitas utang yang lebih pendek dapat digunakan untuk meningkatkan efisiensi investasi (Cutillas dan Sanchez, 2012; Sakti dan Septiani, 2015). Untuk mengurangi ketidakefisiensi investasi, perusahaan harus lebih banyak menggunakan utang jangka pendek. Karena maturitas utang yang lebih pendek memungkinkan pengawasan dan pemantauan manajer menjadi lebih baik.

Perusahaan yang menjadi objek penelitian ini adalah perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2016. Menurut Michael C Thomsett ada berbagai jenis investasi di bidang property dan real estate yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan dan bangunan multi unit, *commercial property*, yaitu property yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *industrial property*, yaitu investasi dibidang property yang dirancang untuk keperluan industry misalnya, bangunan-bangunan pabrik.

Dihampir semua Negara termasuk Indonesia, sektor *property dan real estate* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi. Sulit diprediksi disini

artinya, pasang surut sektor ini memiliki amplitude yang besar yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, *industry property* dan *real estate* mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Industri *property* dan *real estate* di katakan juga mengandung risiko yang tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan.

Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (*mark-up tanah*) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan. Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan *over supplied*, menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawa target yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha untuk berinvestasi dan mendapat dukungan penuh dari perbankan yang menyediakan portofolio kreditnya untuk *property*.

Perusahaan *property* dan *real estate* dipilih karena bisnis ini memberikan peluang dan kesempatan yang cukup terbuka untuk berkembang. Beberapa faktor yang mempengaruhi antara lain: (1) pengadaan rumah selalu kurang dibandingkan kebutuhan rumah masyarakat, tingkat suku bunga kredit perumahan rakyat relatif rendah dan cenderung tidak stabil. Selain itu, bisnis ini didukung oleh perkembangan suatu daerah dan pertumbuhan ekonomi makro

([www.properti.kompas.com](http://www.properti.kompas.com)), (2) Terjadinya krisis di belahan benua Eropa dan Amerika tampaknya tidak berimbas pada perkembangan bisnis property di Indonesia. Tingginya *demand* atau permintaan atas ketersediaan bangunan masih jauh lebih banyak dibanding *supply* atau penawaran yang disediakan oleh perusahaan ([www.properti.kompas.com](http://www.properti.kompas.com)), (3) di Indonesia, pertumbuhan di sektor property terus didorong oleh pesatnya pertumbuhan kelas menengah, yang pada tahun 2013 telah meningkat 37% dari tahun 2004 menjadi sebesar 56,7%. Meski aktivitasnya sempat menurun karena segala isu politik dan ekonomi lainnya, jumlah populasi Indonesia yang besar tidak mungkin dilewatkan para investor sebagai peluang investasi yang menguntungkan. ([www.lamudi.com](http://www.lamudi.com)).

Alasan lain yang mendukung peneliti memilih perusahaan *property* dan *real estate* sebagai objek penelitian adalah dalam penelitian-penelitian sebelumnya objek penelitian yang cenderung digunakan oleh peneliti sebelumnya adalah sektor manufaktur, industri barang konsumsi, dan *foodand beverage*. Sehingga peneliti lebih tertarik untuk memilih perusahaan *property* dan *real estate* dan untuk mengetahui kesimpulan yang lebih tepat.

Penelitian terdahulu Cutillas dan Sanchez (2012) meneliti perusahaan yang berada di Spanyol yang memperoleh hasil bahwa kualitas pelaporan keuangan berpengaruh negatif terhadap *overinvestment* dan *underinvestment* dan jatuh tempo utang yang lebih rendah berpengaruh positif terhadap efisiensi investasi.

Sejalan dengan penelitian Sakti dan Septiani (2015) menemukan hasil bahwa kualitas pelaporan keuangan dan jatuh tempo utang lebih pendek berpengaruh positif terhadap efisiensi investasi. Berbeda dengan penelitian Rahmawati dan Harto (2014) tentang Analisis Pengaruh Kualitas Pelaporan Keuangan dan Maturitas Terhadap Efisiensi Investasi menemukan hasil bahwa kualitas laporan keuangan mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap efisiensi

investasi sedangkan maturitas utang tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap efisiensi investasi.

Penelitian oleh Wang et al (2015) meneliti perusahaan di china menemukan hasil bahwa kualitas pelapora keuangan berpengaruh negatif terhadap *underinvestment* dan *overinvestment*. Berbeda dengan penelitian Sari dan Suaryana (2014) memperoleh hasil bahwa kualitas laporan keuangan berpengaruh negatif terhadap *underinvestment*, sedangkan kualitas laporan keuangan tidak berpengaruh terhadap kondisi *overinvestment*. Sejalan dengan penelitian Handayani et al (2015) tentang Kualitas Pelaporan Keuangan, Mekanisme Governance, dan Efisiensi Investasi menghasilkan bahwa kualitas pelaporan keuangan cenderung berpengaruh terhadap *underinvestment*. Namun kualitas laporan keuangan tidak berpengaruh signifikan terhadap *overinvestment* dan *analyst following* tidak memoderasi asosiasi antara kualitas laporan keuangan dan efisiensi investasi.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Rahmawati dan Harto (2014) dengan judul Pengaruh Kualitas Pelaporan Keuangan dan Maturitas Utang terhadap Efisiensi Investasi. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian tersebut adalah pada objek penelitian. Dimana objek pada penelitian ini menggunakan Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015-2016. Alasan pemilihan subsektor ini sejalan dengan fenomena yang terdapat pada perusahaan property dan real estate di tahun 2015 hingga 2016 yang dapat mempengaruhi kegiatan investasi perusahaan-perusahaan property dan real estate itu sendiri. Ini lah yang melatarbelakangi penulis untuk melanjutkan penelitian ini.

Berdasarkan latarbelakang masalah di atas, maka penulis mencoba untuk melakukan penelitian dengan judul "**Pengaruh Kualitas Laba Akuntansi dan Maturitas Utang terhadap**

**Efisiensi Investasi (Studi Empiris pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI Tahun 2015-2016)”.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan peneliti merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apakah kualitas laba akuntansi berpengaruh terhadap efisiensi investasi pada perusahaan Property dan Real Estate?
2. Apakah maturitas utang berpengaruh terhadap efisiensi investasi pada perusahaan Property dan Real Estate?
3. Apakah kualitas laba akuntansi dan maturitas utang berpengaruh terhadap efisiensi investasi pada perusahaan Property dan Real Estate?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah, adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh kualitas laba akuntansi terhadap efisiensi investasi pada perusahaan Property dan Real Estate.
2. Untuk mengetahui pengaruh maturitas utang (utang jangka pendek) terhadap efisiensi investasi pada perusahaan Property dan Real Estate.
3. Untuk mengetahui pengaruh kualitas laba akuntansi dan maturitas utang (utang jangka pendek) terhadap efisiensi investasi pada perusahaan Property dan Real Estate.

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah disebutkan, maka manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai kualitas laba akuntansi dan maturitas utang terhadap efisiensi investasi.

2. Bagi Perusahaan

Diharapkan dapat memberikan pemikiran baru mengenai pencapaian investasi yang optimum bagi perusahaan, membantu perusahaan untuk mengurangi masalah overinvestment maupun underinvestment melalui pengurangan asimetri informasi yang dapat diperoleh melalui laba yang berkualitas dan pemilihan utang jangka pendek .

3. Bagi Peneliti selanjutnya

Diharapkan dapat melakukan penelitian yang lebih baik lagi mengenai pengaruh kualitas laba akuntansi dan maturitas utang terhadap efisiensi investasi.

**D. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disajikan untuk memberikan gambaran keseluruhan isi penelitian. Adapun sistematika pembahasan yang terdapat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini meliputi latar belakang masalah yang menjadi dasar pemikiran dan gambaran penelitian secara garis besar untuk selanjutnya disusun rumusan masalah dan diuraikan tentang tujuan dan manfaat penelitian serta disusun sistematika penulisan di akhir bab ini.

**BAB II : TELAAH PUSTAKA DAN HIPOTESIS**

Bab ini berisi tentang landasan teori yang menjadi dasar penelitian dan penelitian terdahulu yang dijadikan dasar dalam perumusan hipotesis dan analisis penelitian ini. Setelah itu diuraikan dan digambarkan kerangka pemikiran dari penelitian kemudian disebutkan hipotesis yang ingin diuji.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang variabel penelitian dan definisi operasional variabel, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data serta metode analisis untuk penelitian.

### **BAB IV: GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Bab ini menjelaskan mengenai sejarah singkat perusahaan organisasi dan struktur organisasi perusahaan.

### **BAB V : HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan mengenai deskripsi objek penelitian, analisis data dan pembahasan yang dilakukan sesuai dengan alat analisis yang digunakan.

### **BAB VI : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dari analisis atau pembahasan yang telah dilakukan, keterbatasan dan saran-saran untuk penelitian serupa dimasa yang akan datang.