

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perekonomian dalam suatu negara selalu mengalami perubahan dalam pertumbuhan ekonomi, baik peningkatan ataupun penurunan. Memasuki Era globalisasi ditandai dengan persaingan yang semakin lama semakin ketat. Dimana perekonomian mengalami pertumbuhan sangat pesat yang menimbulkan pengaruh besar bagi perusahaan dalam berbagai sektor. Salah satu perusahaan yang bersaing cukup ketat adalah perusahaan properti dan real estate. Melihat potensi jumlah penduduk yang kian membesar sehingga semakin banyak pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan serta gedung-gedung perkantoran sehingga membuat perusahaan sangat membutuhkan dana baik dari kreditur maupun investor demi keberlangsungan usahanya.

Perusahaan melakukan penertiban saham atau obligasi yang diperjual belikan di pasar modal dalam usaha memperoleh dana.investor ataupun kreditur menyediakan dana untuk memperoleh tingkat pengembalian yang tinggi dari sisi investor tingkat pengembalian yang diharapkan oleh penyedia dana disebut biaya modal ekuitas (*cost of equity capital*).investor menggunakan biaya modal ekuitas untuk membuat keputusan. Biaya modal ekuitas dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut: Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (*Corporate Social Responsibility*),Nilai Pasar Ekuitas (*Market Value Of equity*), Asimetri Informasi (*Asymmetric Information*),Beta Pasar (*Beta Market*) dan manajemen Laba (*Manajement Profit*)

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (*Corporate Social Responsibility*) ialah tindakan yang dilakukan perusahaan seperti bentuk tanggung jawab sosial perusahaan yang berkaitan dengan isu lingkungan yang menarik investor.Berdasarkan penelitian sebelumnya *CSR* dapat mempengaruhi biaya modal melalui empat aspek, yaitu peningkatan reputasi perusahaan,pengurangan asimetris informasi,peningkatan jumlah investor institusi,dan kualitas laba. Nilai Perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya terhadap kinerja perusahaan baik saat ini maupun prospek dimasa depan.nilai perusahaan dapat dihitung melalui berbagai aspek.salah satunya melalui Nilai Pasar Ekuitas.Nilai Pasar Ekuitas (*Market Value Of equity*) ialah nilai modal yang dimiliki oleh perusahaan berdasarkan penilaian yang diberikan oleh para pelaku pasar. Asimetri informasi merupakan ketimpangan informasi antara manajer dan pemegang saham atau stakeholder lainnya, di mana manajer lebih mengetahui informasi internal dan prospek perusahaan di masa depan dibandingkan pemegang saham tersebut. Penelitian Rahmayani (2018) menjelaskan bahwa beta pasar berpengaruh signifikan terhadap *cost of equity capital*. Hal ini disebabkan karena tingkat estimasi risiko suatu perusahaan yang rendah,akan mengakibatkan tingkat pengembalian yang diminta oleh investor juga rendah. Sehingga *cost of equity capital*. Manajemen laba merupakan intervensi manajemen dalam proses menyusun pelaporan keuangan eksternal sehingga dapat menaikkan atau menurunkan laba akuntansi sesuai dengan kepentingan pelaksanaan manajemen tersebut.

Dari uraian diatas, penelitian ini menguji “Pengaruh Tanggung Jawab Sosial Perusahaan, Nilai Pasar Ekuitas, Asimetri Informasi, Beta Pasar Dan Manajemen Laba Terhadap Biaya Modal Ekuitas Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2019-2021. “

I.2 TINJAUAN PUSTAKA

I.2.1 Teori Pengaruh Tanggung Jawab Sosial Perusahaan terhadap Biaya Modal Ekuitas

Penelitian yang dilakukan oleh Nugroho (2012) yang menemukan bahwa tidak ada pengaruh antara *corporate social responsibility disclosure* terhadap *cost equity capital*. Artinya semakin luasnya pengungkapan *corporate social responsibility disclosure* yang dilakukan perusahaan tidak berpengaruh terhadap keputusan naik atau turunnya *cost equity capital* yang ditetapkan investor. pengungkapan CSR dapat dihitung dengan membandingkan seberapa banyak komponen CSR yang diungkapkan dengan jumlah total item CSR yang harusnya diungkapkan yang berjumlah 91 item (ketetapan GRI 4).

$$CSRI_i = \frac{\sum X_{yi}}{n_i}$$

Keterangan :

CSRI_i : Indeks luas pengungkapan tanggung jawab sosial dan lingkungan perusahaan i

$\sum X_{yi}$: nilai 1 = jika item y diungkapkan; 0 = jika item y tidak diungkapkan

n_i : jumlah item untuk perusahaan i, n_i ≤ 91

I.2.2 Teori Pengaruh Nilai Pasar Ekuitas terhadap Biaya Modal Ekuitas

Peneitian Mulyati (2018) menemukan bahwa variabel nilai pasar ekuitas berpengaruh positif signifikan terhadap *cost of equity capital*. Adanya pengaruh positif menunjukkan bahwa semakin besar nilai suatu perusahaan maka semakin besar pula biaya modal yang harus dikeluarkan perusahaan.

Nilai Pasar Ekuitas = In (Q x P)

Keterangan :

Q = Jumlah saham beredar

P = Harga saham penutup

I.2.3 Teori Pengaruh Asimetri Informasi terhadap Biaya Modal Ekuitas

Penelitian Ifone (2012) menemukan bahwa asimetri informasi tidak berpengaruh terhadap *cost of equity capital*. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Yupriana, Luayyi dan Ratih (2018) dimana asimetri informasi tidak berpengaruh terhadap *cost of equity capital*. Besar nya asimetri informasi tidak dapat menjelaskan secara langsung pengaruhnya terhadap *cost of equity capital*.

$$RBA_t = (HAt - HBt) \cdot 100\% / 2 (HAt + HBt)$$

Dimana :

RBA_t = Bid-ask-spread pada periode t

HAt = Harga penawaran penjualan pada periode t HBt = Harga penawaran pembelian pada periode t

I.2.4 Teori Pengaruh Beta Pasar terhadap Biaya Modal Ekuitas

Penelitian Rahmayani (2018) menjelaskan bahwa beta pasar berpengaruh signifikan terhadap *cost of equity capital*. Hal ini disebabkan karena tingkat estimasi risiko suatu perusahaan yang rendah, akan mengakibatkan tingkat pengembalian yang diminta oleh investor juga rendah. Sehingga *cost of equity capital* pada akhirnya akan lebih rendah.

Jenis jenis beta pasar yaitu : Beta Pasar Diestimasi, Beta Akuntansi, Beta Fundamental. Pada penelitian ini beta saham diukur menggunakan hubungan covariance. Rumus beta saham dapat dihitung dengan cara sebagai berikut:

$$\beta = \text{kovarian (return asset, return market)} / \text{varian (return market)}$$

I.2.5 Teori Pengaruh Manajemen Laba terhadap Biaya Modal Ekuitas

Penelitian Ashidqi (2013) menunjukkan bahwa manajemen laba berpengaruh positif terhadap *cost of equity capital*. Manajemen laba menyebabkan semakin banyak informasi yang harus diungkapkan oleh perusahaan dan semakin bear tingkat return yan di persyaratkan investor sebagai kompensasi atas risiko yang ditanggung dalam investasi nya, sehingga menambah *cost of equity capital*.

Rumus manajemen laba dapat dihitung dengan cara sebagai berikut :

Manajemen Laba = Akrual Modal Kerja / Penjualan Periode

Akrual Modal Kerja = $\Delta AL - \Delta HL - \Delta Kas$

Keterangan:

ΔAL = Perubahan aktiva lancar pada periode t

ΔHL = Perubahan hutang lancar pada periode t

ΔKas = Perubahan kas dan ekuitas kas pada periode t

Data akrual modal kerja dapat diperoleh langsung dari laporan arus kas aktivitas operasi, sehingga investor dapat langsung memperoleh data tersebut tanpa melakukan perhitungan yang rumit.

1.3 Penelitian Terdahulu

1. Rochmawati (2005)

Variabel dependen: *Cost of Equity Capital*

Variabel Independen : Asimetri informasi, Beta Pasar dan ukuran perusahaan

Menunjukkan bahwa : Asimetri Informasi berpengaruh terhadap *Cost of Equity Capital* , Beta Pasar dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap *Cost of Equity Capital*

2. Haniarsa (2013)

Variabel dependen: *Cost of Equity Capital*

Variabel Independen : Nilai Pasar Ekuitas,Risiko Sistematis

Menunjukkan bahwa Nilai Pasar Ekuitas tidak mempunyai pengaruh terhadap *Cost of Equity Capital*, Risiko sistematis tidak mempunyi pengaruh terhadap *Cost of Equity Capital*

3. Rahmayani (2018)

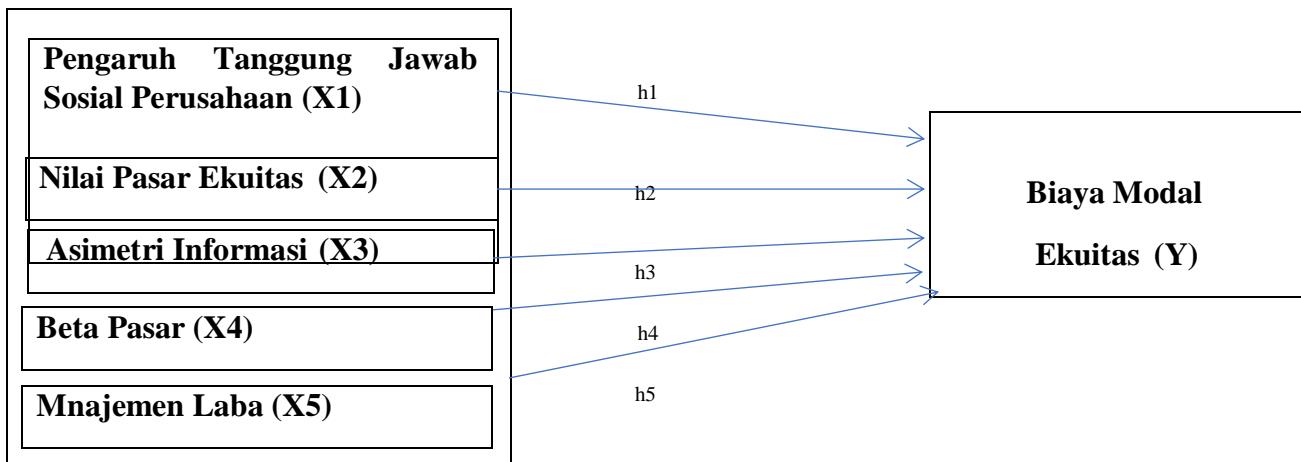
Variabel dependen: *Cost of Equity Capital*

Variabel Independen : Voluntary Disclosure,Beta Saham , dan Size Perusahaan

Menunjukkan bahwa Voluntary Disclosure tidak berpengaruh terhadap *Cost of Equity Capital*, Beta saham berpengaruh signifikan terhadap *Cost of Equity Capital*, Size perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap *Cost of Equity Capital*

1.4 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual menjelaskan tentang keterkaitan antara teori-teori atau konsep yang mendukung penelitian yang digunakan sebagai pedoman dalam merumuskan hipotesis penelitian. Berikut ini adalah gambar dari kerangka konseptual tentang keterkaitan variabel bebas, yaitu tanggung jawab sosial perusahaan,nilai pasar ekuitas,asimetri informasi,beta pasar,dan manajemen laba dengan variabel terikat modal ekuitas



1.5 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan kerangka konseptual yang telah diuraikan diatas,maka hipotesis dalam penelitian ini dapat dikembangkan sebagai berikut :

- H₁ : Pengaruh tanggung jawab sosial perubahan terhadap biaya modal ekuitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2019-2021.
- H₂ : Nilai pasar ekuitas terhadap biaya modal ekuitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2019-2021.
- H₃ : Asimetri informasi terhadap biaya modal ekuitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2019-2021.
- H₄ : Beta pasar terhadap biaya modal ekuitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2019-2021.
- H₅ : Manajemen laba terhadap biaya modal ekuitas pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2019-2021.