

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Informasi laba yang terdapat dalam laporan keuangan memiliki peran penting. Hal tersebut digunakan untuk menilai seberapa baik manajemen perusahaan dalam mengelola keuangan. Selain itu, informasi laba juga membantu dalam meramalkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dalam jangka panjang. Selain itu, informasi laba juga digunakan untuk menilai resiko yang mungkin timbul dalam peminjaman dana dan investasi. Karena angka laba penting, manajemen melakukan manajemen laba (Wulandari & Suganda, 2021). Pentingnya informasi laba dalam menilai kinerja manajemen dan membantu pemilik serta pihak lain dalam menilai kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba di masa depan (Yanti & Ery Setiawan, 2019).

Perkembangan dunia yang cepat membuat laporan keuangan menjadi penting bagi setiap perusahaan untuk pengambilan keputusan. Laporan keuangan adalah dokumen yang memberikan informasi tentang bagaimana perusahaan bekerja dan menunjukkan kepada orang-orang di luar dan di dalam perusahaan. Di dalam laporan keuangan, laba adalah salah satu penanda yang dipakai untuk menilai kinerja manajemen. Namun, informasi laba seringkali tidak selalu akurat karena banyak manajemen perusahaan yang menggunakan atau memanipulasi laba hanya untuk kepentingan mereka sendiri. Dengan memilih aturan akuntansi yang berbeda,

perusahaan bisa mengatur laba mereka sesuai keinginan. Perilaku manajemen yang bisa mengatur laba sesuai

Manajemen laba seolah – olah telah menjadi budaya perusahaan (corporate culture) yang dipraktikan semua perusahaan di dunia. Sebab aktivitas ini tidak hanya dinegara – Negara dengan system bisnis yang belum tertata, namun juga dilakukan oleh perusahaan – perusahaan dinegara yang system bisnisnya telah tertata (Paniran & Baharudin, 2021). Di beberapa negara, masyarakat juga mempertanyakan kredibilitas dan integritas akuntan yang seharusnya bertanggung jawab untuk mengidentifikasi manajemen laba dan regulator yang seharusnya mempersiapkan regulasi yang memadai untuk menciptakan kehidupan bisnis yang bersih dan sehat. Menjelaskan bahwa manajemen laba digunakan oleh perusahaan untuk meningkatkan pendapatan atau laba agar posisitawar-menawar lebih baik dalam negosiasi atau penjadwalan utang perusahaan.

Kinerja sektor real estate masih menunjukkan penurunan sebesar 12,30% secara tahunan (year-on-year/yoy). Namun, penjualan rumah berukuran besar meningkat 15,11% setiap tahun. Menurut Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Airlangga Hartarto, Indeks Permintaan Properti Komersial kategori sewa meningkat sebesar 5,87% secara tahunan, sementara Indeks Permintaan Properti Komersial kategori penjualan meningkat 0,36% (yoy) pada triwulan kedua tahun 2023. Peningkatan indeks permintaan ini dapat meningkatkan aktivitas properti dan penjualan di Indonesia secara keseluruhan. Salah satu bagian penting

dari ekonomi Indonesia adalah bisnis properti. Pada triwulan kedua 2023, sektor konstruksi memberikan kontribusi 9,43% terhadap PDB, sedangkan sektor real estate memberikan kontribusi 2,40%. Selain itu, industri properti memiliki dampak multiplier bagi industri pendukung dan memengaruhi pertumbuhan sektor keuangan dengan menyerap banyak tenaga kerja. Pemerintah telah mengeluarkan kebijakan seperti Loan to Value 100% dan Financing to Value untuk kredit properti yang berlaku hingga 31 Desember 2023 untuk mendorong permintaan dan investasi di sektor properti.

Industri properti menyadari bahwa pembangunan berkelanjutan dalam konteks kota ramah lingkungan sangat penting. Pembangunan proyek Ibu Kota Nusantara (IKN), yang dirancang dengan visi kota hijau, merupakan contoh terbaru dari gagasan ini. Selain itu, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang bertujuan untuk meningkatkan iklim investasi di Indonesia, termasuk di sektor properti. Undang-undang ini memiliki dampak yang signifikan terhadap sekitar 174 industri yang mendukung properti, termasuk konstruksi, tenaga kerja, dan bahan bangunan. Indonesia telah menjadi tujuan investasi properti terbaik di dunia. Dengan jumlah penduduk terbesar keempat di dunia yakni sekitar 273 juta jiwa, dan bonus demografi yang akan terjadi sampai beberapa tahun ke depan, permintaan properti di Indonesia khususnya untuk smart and green city, akan semakin meningkat pula. Pertumbuhan sektor real estate selalu menarik perhatian investor karena harga tanah dan bangunan terus meningkat seiring

dengan pertambahan populasi manusia (Sumber : katadata.co.id).

Dalam praktik manajemen laba, manajer bertanggung jawab untuk memberi tahu pemegang saham tentang perkembangan perusahaan. Namun, mereka kadang-kadang gagal memberikan informasi yang sesuai dengan kondisi bisnis yang sebenarnya. Dengan memberikan informasi berkualitas tinggi kepada pihak ketiga, manajemen pendapatan dapat lebih fleksibel. Perusahaan yang menerapkan praktik manajemen laba tidak selalu mengungkapkan banyak informasi dalam laporan keuangannya, membuat tindakannya sulit untuk dilacak. Semakin banyak

PT Bumi Serpong Damai Tbk ([BSDE](#)) mencatatkan laba bersih sebesar Rp 1,94 triliun di tahun 2023. Angka tersebut turun 20,04% dari laba di tahun 2022. BSDE mencatat pendapatan usaha sebesar Rp 11,54 triliun di tahun 2023. Pendapatan BSDE bahkan naik 12,74% dari raihan tahun sebelumnya yang sebesar Rp 10,24 triliun. pendapatan dari segmen penjualan tanah, bangunan, dan strata title mendominasi pendapatan usaha BSDE di tahun 2023. Pada akhir tahun 2023, segmen ini membukukan angka Rp 9,83 triliun, atau setara 85,15% dari total pendapatan usaha secara konsolidasian beban pokok penjualan (BPP) BSDE sebesar Rp 5,12 triliun per Desember 2023. Angka ini naik 50,39% dari BPP di tahun 2022 yang sebesar Rp 3,40 triliun. Besaran pertumbuhan BPP yang lebih tinggi ketimbang pertumbuhan pendapatan usaha menekan laba kotor menjadi Rp 6,41 triliun. Angka ini terkoreksi 6,07% dari pencapaian tahun sebelumnya sebesar Rp 6,83 triliun. Total beban usaha BSDE di akhir tahun 2023 tercatat tumbuh 12,19%

menjadi Rp3,50 triliun, dibandingkan tahun 2022 sebesar Rp3,12 triliun. Alhasil, laba usaha terkoreksi 21,45% menjadi Rp 2,91 triliun di tahun lalu. Jika dibandingkan dengan tahun 2022, laba usaha BSDE sebesar Rp 3,71 triliun. terkoreksinya laba bersih BSDE di tahun 2023 ke Rp 1,95 triliun disebabkan oleh naiknya harga pokok penjualan dan biaya operasional (investasi.kontan.co.id)

Leverage merupakan rasio untuk meng-uji sejauh mana perusahaan menggunakan utang yang dipinjam Peningkatan tingkat bunga, negosiasi ulang masahutang serta percepatan jatuh tempo adalah dampak dari pelanggaran perjanjian kontrak hutang. Hutang dapat meningkatkan manajemen laba saat perusahaan ingin me-ngurangi kemungkinan pelanggaran perjanjian kontrak hutang dan meningkatkan posisi tawar perusahaan selama masa negosiasi hutang (Sari & Susilowati, 2021). Jika suatu perusahaan mengalami kebangkrutan maka modal yang pertama kali digunakan untuk melunasi segala hutang perusahaan, jadi semakin banyak modal perusahaan akan semakin baik di mata investor. Sebaliknya, apabila hutang perusahaan lebih banyak maka akan terlihat jelek dimata investor, untuk menghindari hal ini penggunaan hutang akan dilakukan dalam manajemen laba bagi perusahaan yang memiliki banyak hutang. Rasio leverage dihitung menggunakan indikator Debt Equity Ratio (DER) (Setiowati et al., 2023).

Selain leverage faktor lain yang mempengaruhi praktik manajemen laba yaitu earnings power. Dengan melakukan analisis terhadap profitabilitas perusahaan

maka investor dapat menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (earnings power) dan sejauh mana efektifitas pengolahan perusahaan pada masa-masa yang lalu (Nancy et al., 2021). Earning Power adalah kemampuan untuk menilai seberapa efisien perusahaan dalam menghasilkan laba berdasarkan besarnya. Investor berpikir bahwa jika perusahaan memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan yang tinggi, itu akan membantu menjamin investasi dan memberikan keuntungan yang layak. Oleh karena itu, perusahaan harus menunjukkan kinerja manajemen yang baik agar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan pendapatan bisa maksimal. Tingkat Earning Power bisa ditentukan oleh beberapa faktor seperti Net Profit Margin (NPM), Return On Asset (ROA), dan Return On Investment (ROI) yang bisa dilihat dari rasio keuangan. Margin Keuntungan Bersih (NPM) adalah kemampuan untuk menghasilkan laba pada tingkat penjualan tertentu (Sartono, 2011).

Manajemen laba perusahaan terjadi karena hubungan agensi antara pemegang saham (principal) dan manajer (agent). Hubungan antara pemegang saham dan manajer dijelaskan dalam teori agensi. Teori keagenan adalah konsep yang menjelaskan bahwa ketika seseorang mempekerjakan orang lain untuk melakukan suatu tugas, ia juga memberi wewenang kepada orang tersebut untuk mengambil Keputusan (Putri et al., 2022)

Salah satu penyebab terjadi manajemen laba adalah teori keagenan. Selain itu, tata kelola perusahaan penting untuk mengawasi tindakan pengelola perusahaan agar bertindak sebaiknya untuk kepentingan pemilik perusahaan. Dalam konsep ini, ada dua hal yang penting:

1. Hak pemegang saham harus mendapatkan informasi secara benar dan tepat waktu.
2. Perusahaan wajib melakukan pengungkapan informasi dengan akurat, tepat waktu, dan transparan terkait kinerja perusahaan, kepemilikan, dan stakeholders.

Prinsip tata kelola perusahaan yang baik, jika dilaksanakan dengan baik, dapat mencegah kecurangan yang dapat menyebabkan laporan keuangan tidak menggambarkan nilai sebenarnya dari Perusahaan (Melda, 2020). Menurut teori agensi, faktor pemicu adanya aksi manajemen laba di dalam perusahaan dengan adanya kontradiksi urgensi antara pihak yang terkait (owner, manajemen dan pemerintah). pada Manajemen Laba Net profit margin merupakan faktor yang dapat memperlemah manajemen laba, ketika NPM naik maka agency tidak perlu melakukan praktik manajemen laba.

Menurut Renaldo et al., (2022:6), manajemen laba adalah tindakan sengaja mempersiapkan laporan keuangan dan proses presentasi untuk keuntungan pribadi. Hal ini dilakukan untuk menaikkan, menurunkan, atau menyamakan laba dalam laporan keuangan. Tindakan ini dapat memengaruhi kinerja ekonomi perusahaan

yang dilaporkan kepada pihak-pihak internal di dalam perusahaan. Tujuannya adalah untuk menyedatkan beberapa pemangku kepentingan atau memengaruhi kontrak (Tapo et al., 2023). Menyatakan bahwa earnings power adalah kemampuan untuk menilai seberapa menguntungkan-nya perusahaan berdasarkan seberapa besar keuntungan yang diperoleh. Investor percaya bahwa perusahaan yang memiliki kemampuan menghasilkan keuntungan akan memberikan profit yang layak dan memastikan pembayaran investasi. Maka, perusahaan perlu menunjukkan kinerja yang bagus dengan meningkatkan penjualan agar laba yang didapat semakin besar (Yuliasuti & Nurhayati, 2021)

Mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan bisa dikatakan sebagai salah satu tujuan dari earning power. Tingkat keuntungan yang tinggi yang diperoleh perusahaan dapat berdampak pada harga saham, yang dapat menarik perhatian para investor untuk menginvestasikan modal mereka, sehingga memberikan efek positif bagi perusahaan (Mariani & Fajar, 2021).

Menurut Husnan (2014) Net profit margin adalah persentase keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan dari sumber kekayaan tertentu. Rasio tersebut bisa digunakan untuk mengukur seberapa efektif manajemen dan operasi perusahaan. Perusahaan yang untung besar menarik minat para investor saham karena tergiur dengan keuntungan yang didapat. Karenanya, perusahaan dianggap baik jika profitabilitasnya meningkat sehingga investor juga mendapatkan pengembalian yang lebih tinggi (Mahalesa & Hadi Siswanto, 2023).

Tindakan manajemen laba ini dapat merugikan investor dan membuat instrumen keuangan tidak optimal. Maka, perlu dipahami cara mendeteksi dan mencegah praktik manajemen laba. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti empiris mengenai manajemen laba dan pengukuran yang lebih tepat pada perusahaan sektor real estate, properti, dan konstruksi bangunan yang terdaftar dalam BEI (Al Thaaf & Munandar, 2023).

Dengan mengacu pada pemaparan latar belakang diatas, didapatkan temuan studi yang berbeda-beda. Maka dari itu, peneliti berminat untuk melaksanakan penelitian yang berjudul “Pengaruh Leverage, Earning Power dan Net Profit Margin Terhadap Manajemen Laba Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”

1.2 Rumusan Masalah

Berikut adalah rumusan masalah dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan:

1. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap Manajemen Laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *Earning Power* berpengaruh terhadap Manajemen Laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap Manajemen Laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Dengan mempertimbangkan rumusan masalah sebelumnya, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Leverage* terhadap Manajemen Laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Earning Power* terhadap Manajemen Laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Net Profit Margin* terhadap Manajemen Laba pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian ini, peneliti berharap dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak tertentu, mengenai *Leverage*, *Earning Power*, *Net Profit Margin* dan *Manajemen Laba*. Adapun manfaat tersebut adalah sebagai berikut:

1.4.1 Bagi Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan perkembangan bagi ilmu keuangan terutama bagi kalangan yang membutuhkan informasi mengenai adanya ketidakselarasan kepentingan antara pemegang saham (principal) dan juga untuk mengetahui pengaruh yang dapat mempengaruhi manajemen

perusahaan (agent). Serta, dapat dijadikan sebagai referensi untuk peneliti-peneliti selanjutnya.

1.4.2 Bagi Praktis

Diharapkan penelitian ini akan memberikan data dan pengetahuan tentang *Leverage, Earning Power, Net Profit Margin* dan *Manajemen Laba*. Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dan informasi untuk penelitian lanjutan tentang bagaimana *Leverage, Earning Power, Net Profit Margin* dan *Manajemen Laba*. dan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam mengambil keputusan dan untuk memperoleh informasi yang lebih baik lagi untuk potensi perusahaan.

1.5 Sistematika Tugas Akhir

Dalam penulisan penelitian ini terdapat sistematika penulisan yang dapat mempermudah dalam mengetahui pembahasan yang terdapat dalam skripsi ini.

Sistematika penulisan penelitian ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Bagian ini mencakup informasi seputar latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bagian ini mencakup dasar teoritis yang menjadi dasar topik riset dan menjadi dasar serta acuan penelitian yang terdiri landasan teori, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini memuat desain penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel dan skala pengukurannya, dan metode analisis data dan pengujian hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi mengenai desain penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel dan skala pengukurannya, serta metode analisis data dan pengujian hipotesis.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai deskripsi hasil penelitian, hasil analisis penelitian, dan pembahasan hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi mengenai kesimpulan yang telah didapatkan dari hasil penelitian, dan saran yang diberikan penulis sehubungan dengan penelitian