

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi ini banyak persaingan bisnis yang menjadikan perusahaan semakin meningkatkan kinerja suatu perusahaan yang menjadikan pertumbuhan dan perkembangan ekonomi di suatu negara. Semakin banyak pertumbuhan penduduk akan mempengaruhi kebutuhan hidup baik itu primer skunder dan tersier contohnya pada properti dan *real estate*. Perusahaan properti dan *real estate* dapat dijadikan tolak ukur pertumbuhan ekonomi di suatu negara. Jika pertumbuhan makro ekonomi negara tumbuh pesat, maka perusahaan properti dan *real estate* mengalami pertumbuhan dan sebaliknya (Contan.co.id). Dari pernyataan tersebut bisa kita aplikasikan atau kita lihat dengan banyaknya pembangunan di sektor perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan dan gedung perkantoran yang membuat investor tertarik. Perkembangan properti industri di Indonesia akan turut memberikan dampak yang menguntungkan bagi perekonomian nasional, lantaran perusahaan tersebut mampu bersinggungan dengan bidang – bidang yang lainnya.

Mengingat semakin luasnya skala persaingan di era globalisasi ini, *go public* menjadi jalan terbaik untuk untuk mempertahankan kelangsungan bahkan meningkatkan skala perusahaan. Perusahaan *go public* yang terdaftar Bursa Efek Indonesia wajib memenuhi kewajiban untuk menyampaikan laporan keuangan yang telah di audit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) sebelum di publikasikan

kepada masyarakat sesuai dengan keputusan ketua BAPEPAM No.Kep.17/PM/2002.

Salah satu tujuan dari pelaporan keuangan perusahaan yaitu untuk memaksimalkan nilai perusahaan karena semakin tinggi nilai suatu perusahaan maka juga semakin tinggi tingkat kepercayaan publik terhadap perusahaan dan hal tersebut bisa diketahui dari laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan dapat dijadikan tolak ukur perusahaan untuk mengambil suatu keputusan. Menurut Sirait, (2019:2) Laporan keuangan merupakan suatu informasi kuantitatif keuangan suatu intensitas yang dapat dimanfaatkan oleh sejumlah besar pengguna (*stakeholder*) dalam pengambilan keputusan ekonomi. Pada awalnya perusahaan hanya membutuhkan laporan keuangan sebagai alat uji kebenaran keuangan yang masuk dan keluar, namun dengan perkembangannya, laporan keuangan tidak sekedar sebagai alat uji kebenaran saja tetapi juga sebagai dasar untuk melakukan penilaian posisi keuangan perusahaan (Sujarweni, 2019). Berdasarkan laporan keuangan yang sudah dianalisa kemudian digunakan oleh pihak pihak yang berkepentingan untuk mengambil keputusan.

Menurut Standart Akutansi Keuangan (SAK) 2015, laporan keuangan yang lengkap bisa meliputi neraca, laporan laba rugi, laporan hasil perubahan posisi keuangan , catatan dan laporan lain disertakan materi yang yang menjelaskan mengenai bagian integral dari laporan keuangan. Secara umum manajemen keuangan merupakan segala kegiatan aktivitas organisasi atau perusahaan dari bagaimana perencanaan, penganggaran pemeriksaan, pengelolaan pengendalian, memperoleh pendanaan dan penyimpanan dana atau aset yang di punya oleh

perusahaan, mengupayakan bagaimana agar efektif dan efisien untuk mencapai tujuan utama sesuai rencana (Suleman, 2019:4). Salah satu pengukuran kinerja manajemen yaitu melalui analisis dari informasi laba yang ada pada laporan keuangan.

Informasi laba sering menjadi target tindakan oportunistik manajemen untuk memaksimalkan kepuasannya, yang akan merugikan pihak eksternal. Tindakan tersebut sering digunakan untuk cara mengatur laba perusahaan baik dengan menaikkan maupun menurunkan laba kebijakan akuntansi tertentu agar informasi mengenai laba perusahaan sesuai dengan yang diinginkannya. Manajemen laba adalah sebuah trik akuntansi dimana fleksibilitas dalam menyusun laporan keuangan yang di gunakan untuk di manfaatkan oleh seorang manajer yang berusaha memenuhi target laba (Hery, 2015:50). Manajemen laba dilakukan oleh seorang manajer untuk memenuhi target laba tertentu, akhirnya dapat melakukan manipulasi dalam laporan keuangan secara tidak sehat. Strategi manajemen laba menjadi sebuah rahasia bagi manajer perusahaan, maksud dan konsekuensi sering dipandang negatif karena sering menutupi fakta yang seharusnya di ketahui oleh publik (Hery, 2015:50)

Sebuah perusahaan pasti membutuhkan manajemen laba untuk mengantisipasi kondisi perusahaan agar tidak memiliki kebangkrutan yang biasanya disebabkan oleh beberapa kelompok yang memiliki kepentingan dalam perusahaan atau disebut dengan *stakeholder*. Salah satu sebagai pengendalinya adalah seorang manajer. Manajer merupakan pihak yang bertanggung jawab atas laporan keuangan yang wajar dan akurat. Manajer mempunyai control utama atas

integritas sistem akuntansi dan memiliki kebebasan meningkatkan nilai ekonomis angka akuntansi serta memiliki hak penuh atas pengambilan keputusan. Deteksi kemungkinan atas dilakukannya dalam laporan keuangan dapat diteliti menggunakan proksi *indeks Eckel* yang merupakan komponen dalam menstabilkan laba yang dilakukan oleh seorang manajer dan dapat mengungkapkan informasi mengenai penghasilan laba yang menyesatkan (Harahap, 2011:50). Manajemen laba ini dapat mengurangi nilai ekonomis atas laporan keuangan dan dapat mengurangi tingkat kepercayaan atas proses pelaporan (Subramanyan dan Wild, 2010:86). Oleh karena itu akan mengakibatkan kesalahan dalam pengambilan keputusan oleh pihak – pihak yang berkepentingan dengan perusahaan, khususnya pihak eksternal.

Menurut Watts dan Zimmernan (2011:10) Manajemen laba memiliki faktor atau hipotesis yang dapat mempengaruhi manajemen laba diantaranya *Bonus Plan Hypothesis*, *Debt Equity Hypothesis (Debt Covenant Hypothesis)*, *Political Cost Hypothesis*, yang mana determinan yang memiliki hubungan terhadap manajemen laba tersebut diantaranya kepemilikan institusional, *leverage*, profitabilitas, ukuran perusahaan. dari faktor tersebut yang menjadi tolak ukur suatu investor untuk mengambil keputusan terhadap investasinya (Dewi, dkk 2019:7).

Menurut Jensen dan Meckling (1976) kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional adalah dua mekanisme tata kelola perusahaan yang membantu masalah keagenan. Kepemilikan institusional dapat di proksikan dengan presentase jumlah kepemilikan saham yang dimiliki institusi lain dari seluruh jumlah perusahaan yang beredar (Mahariana & Ramantha, 2014). Keberadaan

investor institusional dapat menunjukkan mekanisme tata kelola perusahaan yang kuat, sehingga dapat digunakan untuk memonitor manajemen perusahaan, dapat dimungkinkan adanya pengaruh terhadap manajemen laba. Selain memperhatikan variabel kepemilikan manajerial dan kepemilikan institusional untuk manajemen laba diperlukan variabel lain salah satunya adalah *leverage*.

*Leverage* merupakan pengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan hutang (Fahmi, 2012:72) *Leverage* yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* yang memiliki arti sebuah rasio keuangan yang membandingkan jumlah hutang dengan ekuitas. Ekuitas dan jumlah hutang yang digunakan untuk operasional perusahaan harus berada dalam jumlah yang proporsional oleh karena itu dipilih karena dari rasio ini dapat diketahui besarnya hutang dibanding ekuitas, sehingga mampu menjadi penentu perusahaan dalam meningkatkan dan menurunkan tindakan manajemen laba. Variabel lain yang perlu menjadi perhatian perusahaan adalah variabel profitabilitas dalam manajemen laba.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu (Kasmir, 2014:96). Profitabilitas dalam penelitian ini diproksikan dengan membandingkan laba bersih setelah pajak dengan total ekuitas disebut dengan *Return On Equity* (ROE). Rasio ini merupakan ukuran untuk menilai seberapa besar tingkat pengambilan atas ekuitas yang dimiliki perusahaan (Kasmir, 2010:305). Alasan penggunaan *return on equity* dalam penelitian ini adalah karena berdasarkan rasio ini dapat diketahui laba yang dijadikan pedoman dalam melakukan tindakan perataan laba. Selain *leverage* dan profitabilitas

perusahaan perlu memperhatikan total aset yang dimiliki perusahaan sebagai nilai dari ukuran perusahaan

Variabel lain yaitu ukuran perusahaan yang merupakan faktor penting dalam menentukan kinerja keuangan perusahaan (Azzahra & Nasib, 2019). Ukuran perusahaan menggambarkan besar atau kecilnya suatu perusahaan yang ditunjukkan oleh total aktiva, total penjualan, rata – rata aktiva dan rata rata total penjualan (Tiara, 2012).

Beberapa penelitian terdahulu yang konsisten menjelaskan hubungan antara kepemilikan institusional, *leverage*, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap manajemen laba antara lain Aryanti & Kristanti, (2017) dengan judul “Kepemilikan Institusional, Kepemilikan Manajerial, dan Kualitas Audit terhadap Manajemen Laba”, hasil penelitian menunjukkan bahwa kepemilikan institusional secara simultan berpengaruh terhadap manajemen laba, sedangkan secara parsial tidak berpengaruh terhadap manajemen laba.

Mahiswari & Nugroho, (2016) dengan judul “Pengaruh Mekanisme *Corporate Governance*, Ukuran Perusahaan dan *Leverage* terhadap Manajemen Laba dan Kinerja Keuangan”, hasil penelitian menunjukkan bahwa kepemilikan institusional dan *leverage* tidak berpengaruh terhadap manajemen laba, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap manajemen laba.

Dewi, dkk (2019) dengan judul “Pengaruh Faktor Internal Perusahaan terhadap Manajemen Laba”, dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa kepemilikan institusional, *leverage* dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap manajemen laba,

Penelitian Perdana, (2019) dengan judul “Pengaruh Kepemilikan Institusional, *Leverage*, dan Komite Audit terhadap Manajemen Laba Pada Perusahaan yang terdaftar Di Bursa Efek Indonesia” (Studi empiris pada perusahaan yang terdaftar di PT Bursa Efek Indonesia dari tahun (2015-2017), dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap manajemen laba, *leverage* berpengaruh signifikan negatif terhadap manajemen laba.

Penelitian oleh Yanti dan Setiawan dengan judul “Pengaruh Asimetri Informasi, Ukuran Perusahaan, *Leverage* dan Profitabilitas pada Manajemen Laba” dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap manajemen laba, sedangkan *leverage* dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap manajemen laba.

Pramono, (2020) dalam penelitian yang berjudul “Pengaruh Good Corporate Governance terhadap Manajemen Laba Perusahaan Manufaktur terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI)”, hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan dan *leverage* berpengaruh terhadap manajemen laba.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang telah dilakukan masih terdapat perbedaan hasil penelitian, dan investor masih di tuntut untuk lebih memahami dengan pengambilan keputusan sebelum memutuskan investasi. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah pada perusahaan yang diteliti, komponen variabel independen dan periode penelitian, karena dapat dilihat jika perusahaan dengan komponen variabel dan periode yang berbeda akan menghasilkan penelitian yang berbeda pula. Penulis bertujuan untuk melakukan

penelitian dengan variabel kepemilikan institusional, *leverage*, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap manajemen laba yang nantinya dapat mengetahui dan menganalisis bukti empiris terhadap pengujian dan berpengaruh signifikan terhadap variabel tersebut. Dengan mengambil sampel perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Alasan mengambil sampel tersebut yaitu bahwa perusahaan *real estate* yang menjadi sasaran para investor dengan perkembangan yang cukup baik. Jakarta, CNBC Indonesia melaporkan bahwa sektor properti menjadi salah satu industri yang turut menjadi incaran investor di Bursa Efek Indonesia (BEI). Meskipun pada belakangan ini perusahaan properti dan *real estate* mengalami penurunan penjualan pada tahun 2014 – 2017 hanya tinggal 70 % dari realisasi tahun – tahun sebelumnya ([www.re.or.id](http://www.re.or.id)). Menurut Soelaeman (2018), banyak penyebab termasuk pandangan orang terhadap properti yang juga sudah berubah. Ada *disruption* termasuk perubahan gaya hidup masyarakat kata Eman, saat membuka Property Inside Expo 2018 di menara Bidakara, Pancoran, Jakarta, Senin (17/9/2018).

Pengembang yang tergabung di *real estate* Indonesia merasakan lesunya industri properti dikarenakan rendahnya daya beli masyarakat, hal ini tercermin pada survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia mengenai Indeks Keyakinan konsumen Indonesia turun untuk dua bulan secara berturut – turut pada bulan Agustus 2018 yang sebesar 121,6. Turun 3,2 poin dibandingkan dengan bulan sebelumnya (Hanung, 2018). Hal tersebut juga mempengaruhi pertumbuhan penjualan yang mengalami fluktuasi disetiap tahunnya. Dengan adanya berbagai

informasi tersebut akan berimbas pada laporan keuangan dan memicu perusahaan untuk melakukan manajemen laba.

Oleh karena itu dengan pembahasan masalah diatas maka batasan masalah yang di ambil yaitu berfokus pada Penelitian dibidang manajemen keuangan, membahas mengenai kepemilikan institusional, *leverage*, profitabilitas, ukuran perusahaan serta manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* dengan periode penelitian tahun 2017 -2019 dengan judul “Determinan Manajemen Laba Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Manajemen laba merupakan tindakan perusahaan dalam menunjukkan kondisi keuangan perusahaan stabil dan kuat. Terdapat beberapa variabel mampu menjadikan perhataan perusahaan dalam melakukan tindakan manajemen laba antara lain kepemilikan institusional, *leverage*, profitabilitas dan ukuran perusahaan. Berdasarkan, penjelasan tersebut maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

- a. Apakah kepemilikan institusional memiliki pengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
- b. Apakah *leverage* memiliki pengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
- c. Apakah profitabilitas memiliki pengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?

- d. Apakah ukuran perusahaan memiliki pengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia?
- e. Apakah kepemilikan institusional , *leverage*, profitabilitas, dan ukuran perusahaan memiliki pengaruh signifikan secara simultan terhadap manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada penjelasan batasan masalah dan studi empiris dan konsisten dengan perumusan masalah maka tujuan penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kepemilikan institusioanal memiliki pengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.
- b. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *leverage* memiliki pengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.
- c. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas memiliki pengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.
- d. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan memiliki pengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka peneliti berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritas

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian ilmu Manajemen Keuangan terutama terkait dengan hal determinan manajemen laba dan menjadi acuan penelitian – penelitian sejenis dan penelitin selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi *Investor*

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi *tolok* ukur dalam pengambilan suatu keputusan bagi investor utamanya dalam penanaman investasii pada suatu perusahaan tersebut yang mana dapat dilihat dari kualitas laba perusahaan.

2) Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan saran terkait dengan masalah kepemilikan institusional, *leverage*, profitabilitas dan ukuran perusahaan sebagai bahan pertimbangan untuk mengevaluasi kinerja keuangan dimasa mendatang. Karena penerapan manajemen laba pada perusahaan merupakan fenomena yang sudah tersebar dan akan menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat.

### 3) Bagi Peneliti Lain

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan sumber informasi bagi peneliti khususnya tentang kepemilikan institusional, *leverage*, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap manajemen laba untuk melanjutkan dan melengkapi penelitian ini. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangsih kepada penelitian selanjutnya.

