

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bisnis *property and real estate* menawarkan peluang besar untuk menguntungkan bagi pihak pengelola dan konsumen. Peningkatan harga property disebabkan oleh kenaikan harga tanah dan supply tanah yang tetap, tetapi demand selalu bertambah bersamaan dengan atas pertumbuhan penduduk dan kebutuhan yang terus meningkat. Kondisi ini membuat perusahaan properti dan real estate berusaha untuk terus menunjukkan kinerja keuangan yang baik agar tetap menarik di mata investor dan pasar. Hal ini membuat perusahaan di sektor berpotensi melakukan manajemen laba, yaitu usaha untuk mengatur laporan keuangan agar terlihat lebih baik. Dengan kata lain, situasi pasar yang menjanjikan dan tekanan untuk selalu tampak menguntungkan bisa menjadi alasan mengapa sektor ini relevan untuk diteliti dalam kaitannya dengan praktik manajemen laba.¹

Dalam dunia usaha laporan keuangan merupakan media komunikasi dimana laporan keuangan bisa menghubungkan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap perusahaan dengan menyajikan laporan keuangan seadanya.² Laporan keuangan merupakan laporan pertanggung jawaban tentang apa yang telah dilakukan manajemen atas sumber daya yang

¹ Millana Tasya Tamara, Sri Astuti, and Sutoyo, "Pengaruh Good Corporate Governance, Profitabilitas, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Manajemen Laba Pada Perusahaan Sektor Property And Real Estate," *Kompartemen: Jurnal Ilmiah Akuntansi* 20, no. 2 (2022): 329–340, <http://jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/kompartemen/>.

² Muhammad Satrio Wibisono et al., "Pengaruh Beban Pajak Tangguhan, Profitabilitas, Dan Leverage Terhadap Manajemen Laba," *Jurnal Akuntansi dan Keuangan* 10, no. 1 (2022): 39.

dipercayakan kepadanya. Semakin berkembangnya perusahaan bisnis yang ada di Indonesia, maka persaingan akan semakin bebas dan terbuka sehingga menimbulkan dorongan yang kuat bagi manajemen perusahaan untuk menampilkan performa terbaik dari perusahaan yang dipimpinnya, hal tersebut akan menjadi pemicu bagi manajemen perusahaan untuk melakukan manajemen laba terhadap laporan keuangan yang ada diperusahaannya agar dapat mempengaruhi investor untuk menanamkan investasinya pada perusahaan, sehingga manajer perusahaan lebih mengetahui informasi internal perusahaan dibandingkan dengan pemegang saham.³

Manajer perusahaan sebagai pengelola berkewajiban memberikan informasi yang benar kepada para pengguna laporan keuangan. Akan tetapi, informasi-informasi yang disampaikan terhadap para pengguna laporan keuangan terkadang tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya hal ini akan menimbulkan adanya asimetri informasi. Indonesia berada dalam kluster negara-negara dengan perlindungan investor yang lemah, sehingga menyebabkan praktik manajemen laba yang tinggi.⁴

³ Suci Asyati and Farida Farida, "Pengaruh Good Corporate Governance, Leverage, Profitabilitas Dan Kualitas Audit Terhadap Praktik Manajemen Laba (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI Periode 2014-2018)," *Journal of Economic, Management, Accounting and Technology* 3, no. 1 (2020): 36–48.

⁴ Ibid.

Manajemen laba (*earnings management*) adalah tindakan manajer dalam memilih kebijakan akuntansi sebagai upaya untuk mencapai tujuan.⁵ Tujuan tersebut dilakukan untuk meningkatkan atau menurunkan laba dalam pelaporan keuangan kepada pemegang saham dengan tujuan agar laporan keuangan mencerminkan kinerja keuangan yang lebih baik.⁶

Salah satu fenomena manajemen laba yang pernah terjadi di Indonesia yaitu pada PT. Hanson International Tbk. Hal ini, terkait adanya manipulasi laporan keuangan perusahaan yang dilakukan sejak tahun 2016 namun baru terungkap oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada tahun 2019. PT. Hanson International terbukti melanggar Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 44 tentang Akuntansi Aktivitas Real Estate (PSAK 44) kasus terjadi dalam penjualan Kavling Siap Bangun senilai Rp. 732 Miliar. Kecurigaan OJK kepada PT Hanson International Tbk bermula ketika pada saat penyampaian Laporan Keuangan Tahunan (LKT) tidak menyertakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada auditor, sehingga terdapat temuan tidak wajar yang menyebabkan LKT berbeda lebih tinggi dari realitas. Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan kavling secara penuh, namun pembangunannya belum sampai tahap selesai sehingga mengakibatkan perusahaan mencatat pendapatan lebih tinggi dari yang seharusnya. OJK menjatuhkan sanksi PT Hanson Internasional Tbk dikenai

⁵ Khaerun Nisa Ahmad Abbas, Zainal Said, Bahtiar, Ahmad Abbas, Zainal Said, Bahtiar, *MANAJEMEN LABA SUATU PERSPEKTIF ISLAM DAN PEMBUKTIAN EMPIRIS, Etika Jurnalisme Pada Koran Kuning : Sebuah Studi Mengenai Koran Lampu Hijau*, vol. 16, 2019.

⁶ Anisa Vista Tiara Wardani Reni Yendrawati, Nadia Mulya Rosa, *Buku Riset Analisi Determinan Manajemen Laba*, 2023.

denda sebesar Rp500 juta dan perintah untuk melakukan perbaikan dan penyajian kembali atas Laporan Konfirmasi Transfer (LKT) 2016. Sementara CEO PT Hanson Internasional Benny Tjoktro dijatuhkan sanksi denda Rp.5 miliar dan direksi lainnya, Adnan Tabrani dikenai sanksi denda Rp100 juta.⁷

Kejadian ini menunjukkan pentingnya dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai praktik manajemen laba terutama pada perusahaan terbuka. Jika tidak diteliti secara mendalam, praktik ini dapat menyesatkan pengguna laporan keuangan dan mengakibatkan kesalahan dalam pengambilan keputusan. Penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang praktik manajemen laba dan faktor-faktor yang mempengaruhinya, serta mendorong terciptanya transparansi dan akuntabilitas dalam pelaporan keuangan perusahaan.

Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi manajemen laba yaitu Ukuran Perusahaan, *Free Cash Flow*, Profitabilitas dan *Leverage*.⁸ Ukuran perusahaan merupakan gambaran besar kecilnya suatu perusahaan yang ditentukan dengan batas-batas tertentu yang sudah ditentukan. Batasan tersebut berupa total aktiva, penjualan dan kapasitas pasar.⁹ Perusahaan dengan jumlah aset yang besar cenderung menjadi perhatian para investor. Hal ini memberikan tekanan terhadap manajemen

⁷ Sakina Rakhma Diah Setiawan Idris, Muhammad, "Jejak Hitam PT Hanson International, Manipulasi Laporan Keuangan 2016," <https://money.kompas.com/read/2020/01/15/160600526/jejak-hitam-pt-hanson-international-manipulasi-laporan-keuangan-2016?page=all>.

⁸ Ibid.

⁹ Reni Yendrawati, Nadia Mulya Rosa, *Buku Riset Analisa Determinan Manajemen Laba*.

perusahaan untuk dapat memberikan informasi pada laporan keuangan yang mampu menarik investor agar bersedia memberikan pendanaan eksternal bagi perusahaan. Dengan adanya tekanan tersebut, manajemen perusahaan terpicu untuk mencoba melakukan praktik manajemen laba di dalam perusahaan dengan sengaja menyajikan laba yang mencerminkan kinerja keuangan baik.¹⁰

Faktor kedua yang mempengaruhi manajemen laba adalah *Free Cash Flow*. *Free cash flow* merupakan arus kas bebas yang dimiliki oleh perusahaan yang digunakan untuk dapat dibagikan kepada pemegang saham maupun didistribusikan kepada kreditur, diluar arus kas yang digunakan perusahaan untuk menjalankan operasinya dan juga digunakan untuk menjadi indikator mengukur kemampuan perusahaan untuk mengembalikan keuntungan kepada pemegang saham.¹¹ *Free cash flow* dapat menyebabkan perbedaan kepentingan antara manajer dan pemegang saham. Pemegang saham tentunya menginginkan agar *free cash flow* tersebut digunakan untuk pembagian dividen. Sementara itu, manajer menganggap bahwa pembayaran dividen dapat mengurangi sumber daya yang berada dalam kekuasaannya dan lebih menginginkan *free cash flow* digunakan untuk membiayai investasi. Oleh karena itu, manajer akan menginvestasikan kembali dana ini untuk memperbesar ukuran perusahaan

¹⁰ Tamara, Astuti, and Sutoyo, "Pengaruh Good Corporate Governance, Profitabilitas, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Manajemen Laba Pada Perusahaan Sektor Property And Real Estate."

¹¹ Nur Alif Alafiyah and Andri Priharta, "Pengaruh Struktur Modal , Free Cash Flow Dan Profitabilitas Terhadap Manajemen Laba Pada Perbankan Syariah Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2023" 10, no. 03 (2024): 2864–2871.

melebihi ukuran optimalnya, meskipun investasi tersebut memberikan NPV negatif (*overinvestment*). Hal ini dapat menyebabkan terjadinya ketidakmampuan untuk mencapai hasil yang diinginkan dan rendahnya pertumbuhan perusahaan. Oleh sebab itu, untuk mengatasi hal ini manajemen akan melakukan manajemen laba agar kinerja manajer terlihat selalu baik.¹²

Faktor ketiga yang memengaruhi manajemen laba adalah profitabilitas. Profitabilitas adalah laba bersih yang dihasilkan perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya dalam satu periode waktu tertentu. Dalam mengukur kinerja perusahaan, profitabilitas merupakan yang pertama dan yang paling diperhatikan oleh pemegang saham. Hal ini disebabkan oleh keinginan pemegang saham dalam mendapatkan deviden. Semakin besar profitabilitas perusahaan, maka semakin baik pula kinerja perusahaan.¹³ Apabila profitabilitas yang dihasilkan perusahaan terlalu tinggi berarti perusahaan berhasil memperoleh laba yang baik. Laba yang baik cenderung mengurangi motivasi manajemen dalam melakukan manajemen laba karna jika laba yang dihasilkan sudah cukup baik. Namun sebaliknya, apabila laba perusahaan kurang baik maka perusahaan akan cenderung melakukan manajemen laba. Karena itu, setiap perusahaan pasti ingin meningkatkan keuntungannya. Sebab, semakin besar keuntungan yang

¹² Bayu Kurnia and Yati Mulyati, "Pengaruh Free Cash Flow Dan Financial Distress Terhadap Manajemen Laba Pada Perusahaan Infrastruktur, Utilitas, Dan Transportasi Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia," *Owner* 7, no. 2 (2023): 1596–1611.

¹³ Reni Yendrawati, Nadia Mulya Rosa, *Buku Riset Analisa Determinan Manajemen Laba*.

didapat, maka semakin besar juga peluang perusahaan untuk bisa terus bertahan dan berkembang.¹⁴

Faktor terakhir yang juga mempengaruhi manajemen laba yaitu Leverage. *Leverage* merupakan aset yang berasal dari pinjaman atau hutang dari pihak eksternal.¹⁵ Rasio leverage dapat menjadi tolak ukur dalam melihat perilaku manajer dalam manajemen laba sebagai salah satu usaha peningkatan laba perusahaan. Tingkat leverage yang tinggi akan menyebabkan risiko kebangkrutan, sehingga manajemen laba adalah salah satu cara untuk memanipulasi laporan keuangan agar terlihat menarik dimata investor.¹⁶

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, ada beberapa faktor yang mempengaruhi manajemen laba yang akan dibahas dalam penelitian ini. Maka dari peneliti melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Ukuran Perusahaan, Free Cash Flow, Profitabilitas Dan Leverage Terhadap Manajemen Laba Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2021 – 2024”**

¹⁴ Wibisono et al., “Pengaruh Beban Pajak Tangguhan, Profitabilitas, Dan Leverage Terhadap Manajemen Laba.”

¹⁵ Nur Azizah and Sri Sudarsi, “Analisis Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Manajemen Laba Pada Perusahaan Properti and Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2017-2021,” *J-MAS (Jurnal Manajemen dan Sains)* 8, no. 1 (2023): 860.

¹⁶ Dani Pramesti Setiowati, Novia Tatyana Salsabila, Idel Eprianto, Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Dan Profitabilitas Terhadap Manajemen Laba, *Jurnal Economina*, Vol 2 (8), 2023, Hal 2139

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap manajemen laba pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024?
2. Bagaimana pengaruh *free cash flow* terhadap manajemen laba pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024?
3. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap manajemen laba pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024?
4. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap manajemen laba pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024?
5. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan, *free cash flow*, profitabilitas dan *leveraga* secara simultan terhadap manajemen laba pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Manajemen laba sebagai variabel dependen memiliki 8 model pengukuran yaitu model Healy, Model De Angelo, Model Jones, Model

Industri, Model Modifikasi Jones, Model Dechow-Dichev, Model Kothari, Model Stubben.¹⁷ Dalam penelitian ini pengukuran Manajemen Laba yang digunakan yaitu Model Modifikasi Jones yang diukur menggunakan *discretionary accruals modified*.

2. Profitabilitas sebagai variabel independen memiliki 4 model pengukuran yaitu *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Gross Profit Margin*, *Operating Profit Margin*.¹⁸ Dalam penelitian ini Profitabilitas diukur menggunakan *Return on Assets* (ROA).
3. *Leverage* sebagai variabel independen memiliki 3 model pengukuran yaitu *Debt to Equity Ratio* (DER), *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Interest Coverage Ratio* (ICR).¹⁹ Dalam penelitian ini Leverage diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER).

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh ukuran perusahaan berpengaruh terhadap manajemen laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024.

¹⁷ Rike Effendi, Erfan, Siska, Rahmadanti, *MANAJEMEM LABA (Analisis Pengaruh Pengungkapan Penghasilan Komprehensif Lain, Profitabilitas, Leverage. Dan Ukuran Perusahaan)*, ed. Dimas Rahmad Rizqian (CV. Amerta Media, 2021).

¹⁸ Mumuh Mulyana Aang Munawar, Yoyon Supriadi, *MANAJEMEN LABA, Strategi, Konsekuensi Dan Etika*, vol. 11, 2019, http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.

¹⁹ Ibid.

2. Mengetahui pengaruh *free cash flow* berpengaruh terhadap manajemen laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024.
3. Mengetahui pengaruh profitabilitas berpengaruh terhadap manajemen laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024.
4. Mengetahui pengaruh *leverage* berpengaruh terhadap manajemen laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024.
5. Mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, *free cash flow*, profitabilitas dan *leverage* berpengaruh simultan terhadap manajemen laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada periode 2021-2024.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang di harapkan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Peneliti berharap agar hasil dari penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pemahaman yang berhubungan dengan sejauh mana pengaruh ukuran perusahaan, *free cash flow*, profitabilitas dan *leverage* terhadap manajemen laba pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

- b. Mengetahui keterkaitan di seluruh variabel yang dijadikan objek penelitian.
- c. Dapat digunakan sebagai referensi bagi peneliti-peneliti selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi perusahaan Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi untuk menilai tingkat kesehatan bisnis dan menggunakannya sebagai acuan dalam pengambilan keputusan yang tepat tentang situasi keuangan perusahaan.
- b. Bagi investor dan calon investor penelitian ini dapat digunakan untuk membantu mengambil keputusan investasi sehingga lebih berhati-hati dalam memperoleh informasi yang disajikan dalam laporan keuangan.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dan pembandingan bagi penelitian lain yang melakukan penelitian yang sejenis ataupun penelitian yang lebih luas.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari tinjauan pustaka yang dipakai dalam penelitian ini yang berisi tentang Ukuran Perusahaan, *Free Cash Flow*, Profitabilitas, *Leverage* dan Manajemen Laba.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang desain penelitian, rancangan penelitian, objek penelitian, populasi dan sampel, definisi operasional variabel, alat uji statistik yang terdiri dari metode analisis data serta pengujian hipotesis.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini berisi penyajian dan analisis data yang telah dikumpulkan dari objek penelitian. Dalam bab ini dilakukan pengujian terhadap data, baik secara statistik deskriptif maupun uji regresi data panel. Hasil analisis tersebut kemudian dibahas secara mendalam untuk menjawab rumusan masalah dan menguji hipotesis yang telah ditetapkan sebelumnya.

BAB V PENUTUP

Bab terakhir ini memuat kesimpulan dari hasil penelitian yang diperoleh. Selain itu, disampaikan pula saran-saran yang ditujukan bagi peneliti selanjutnya, praktisi, maupun pihak-pihak terkait lainnya agar hasil penelitian ini dapat bermanfaat secara optimal.