

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bisnis *property* memberikan peluang besar yang menguntungkan bagi pihak- pihak pengelola dan konsumennya. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi bisnis ini antara lain; pengadaan rumah selalu berkurang dibandingkan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tingkat suku bunga KPR relatif rendah dan cenderung tidak stabil. Selain itu, bisnis ini juga didukung oleh permintaan pasar yang terus meningkat. Sebelum para pemain bisnis ini terjun ke bisnis *Property* dan *Real Estate*, ada baiknya para investor dan kreditur memahami pentingnya laporan keuangan dalam mengambil sebuah keputusan.

Laporan keuangan berguna dalam pengambilan keputusan yang mana nantinya dapat memaksimalkan nilai investasi yang dialirkan para investor. Bagi pihak kreditur, laporan keuangan berguna dalam memutuskan pinjaman dan bunga yang harus dibayar dan dibagi kepada pemerintah, laporan keuangan juga digunakan untuk mengatur aktivitas perusahaan, menetapkan kebijakan pajak, dan untuk menyusun statistik pendapatan nasional (Subramanyam dan Wild, 2010).

Informasi laba pada laporan keuangan menjadi perhatian utama untuk menaksir seberapa baik kinerja atau pertanggung jawaban manajemen perusahaan. Informasi laba sebagai bagian dari laporan keuangan sering menjadi target rekayasa melalui tindakan manajemen untuk memaksimumkan kepuasannya, tindakan tersebut diajukan dengan cara memilih kebijakan manajemen tertentu, sehingga laba dapat diatur, dinaikkan atau diturunkan sesuai keinginannya.

Menurut *Statement of Financial Accounting Concepts* (SFAC) No. 1, informasi laba merupakan perhatian utama untuk menaksir kinerja atau pertanggung jawaban manajemen. Selain itu informasi laba juga membantu pemilik atau pihak lain dalam menaksir *earnings power* perusahaan di masa yang akan datang. Adanya kecenderungan lebih memperhatikan laba ini disadari oleh manajemen, khususnya manajer yang kinerjanya diukur berdasarkan informasi tersebut, sehingga mendorong timbulnya perilaku menyimpang (*disfunctional behaviour*), yang salah satu bentuknya adalah manajemen laba (*earnings management*).

Laporan keuangan yang menjadi suatu media penghubung antara manajemen dengan pemilik perusahaan tidak akan mampu sepenuhnya mencerminkan kondisi perusahaan yang sesungguhnya apabila pihak manajemen perusahaan memainkan angka-angka akuntansi yang disajikan, terlebih lagi pihak manajemen melakukan tindakan tersebut guna memenuhi tujuan tertentu. Upaya yang dilakukan oleh manajer guna mempengaruhi informasi keuangan dengan tujuan tertentu merupakan tindakan manajemen laba. Tindakan manajemen laba yang dilakukan manajemen akan menyebabkan masalah bagi pemakai laporan keuangan, terutama *stakeholders*.

Laporan keuangan yang disajikan tentu tidak mampu menggambarkan kondisi perusahaan sesungguhnya. Manajemen laba timbul dari konflik kepentingan antara pemilik (prinsipal) dan manajemen (agen) sebagai dampak dari persoalan keagenan (Priantinah, 2008). Healy dan Wahlen (1999) dalam (Safitri, 2015) menyatakan bahwa

manajemen laba terjadi ketika manajer menggunakan pertimbangannya dalam menyusun laporan keuangan yang dapat membuat *mislead* pada pemangku kepentingan mengenai kondisi mendasar yang ada dalam suatu perusahaan.

Praktik manajemen laba yang tercermin dalam perilaku oportunistik manajemen dapat dijelaskan melalui teori keagenan (Jensen dan Meckling, 1976). Manajemen selaku agen yang berusaha lebih mengutamakan kepentingan pribadinya terlebih dahulu, dengan mengorbankan kepentingan pemilik selaku prinsipal mencerminkan perilaku oportunistik dari manajemen tersebut. Konflik kepentingan antara kedua belah pihak (manajemen dan pemilik) muncul dikarenakan masing-masing pihak berusaha memaksimalkan utilitasnya.

Leverage merupakan alat untuk mengukur seberapa besar perusahaan tergantung pada kreditur dalam membiayai aset perusahaan. Perusahaan yang mempunyai tingkat *leverage* tinggi berarti sangat bergantung pada pinjaman luar untuk membiayai asetnya. Sedangkan perusahaan yang mempunyai tingkat *leverage* lebih rendah lebih banyak membiayai asetnya dengan modal sendiri (Purnasiwi, 2011). Berkaitan adanya keputusan *leverage* operasi, perusahaan akan menanggung risiko, yang disebut risiko bisnis.

Dalam pendekatan statistika, risiko bisnis diartikan sebagai variabilitas laba operasi atau laba sebelum bunga dan pajak (*earning before interest and tax – EBIT*). Jika ketiga variabilitas tersebut meningkat, maka risiko bisnis juga meningkat. Sebaliknya jika ketiga variabilitas tersebut menurun, maka risiko bisnis juga menurun. Jika

manajer keuangan perusahaan menginginkan risiko bisnis berkurang tindakan yang dilakukan adalah menstabilkan penjualan, menstabilkan biaya operasi, dan menurunkan *leverage* operasi.

Return On Asset (ROA) adalah ukuran untuk menilai seberapa besar tingkat pengembalian dari aset yang dimiliki perusahaan. *Return On Asset* (ROA) merupakan rasio yang terpenting di antara rasio profitabilitas yang ada (Ang, 1997). Kinerja suatu entitas bisnis dapat dilihat melalui tingkat perolehan laba. Kinerja tersebut tercermin melalui profitabilitas perusahaan. Profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan (Sudarmadji dan Sularto, 2007). Terkadang perusahaan mendapatkan profit tidak sesuai dengan yang ditargetkan. Sehingga terjadinya praktik manajemen laba oleh manajemen perusahaan.

Dalam penelitian Utami (2005) dijelaskan bahwa biaya modal ekuitas adalah besarnya *rate* yang digunakan oleh investor untuk mendiskontokan deviden yang diharapkan diterima di masa yang akan datang, yang diukur dengan model penilaian perusahaan. Utami (2005) membuktikan bahwa manajemen laba mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap biaya modal ekuitas, artinya bahwa semakin tinggi tingkat akrual, maka semakin tinggi biaya modal ekuitas. Jika investor menyadari bahwa praktik manajemen laba banyak dilakukan oleh emiten, maka ia akan melakukan antisipasi risiko dengan cara menaikkan tingkat imbal hasil saham yang dipersyaratkan.

Informasi laba yang dipublikasikan dalam laporan keuangan cenderung bias dimanfaatkan oleh investor dalam menganalisis kinerja

perusahaan dimasa depan. Selain itu, investor menjadi salah dalam menginterpretasikan kinerja keuangan yang ada di dalam laporan keuangan. Maka, untuk mengkompensasikan segala resiko atas investasinya, investor akan meningkatkan *required rate of return* dan pada akhirnya akan meningkatkan biaya modal ekuitas bagi perusahaan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka masalah yang akan di bahas dan di cari jawabannya dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *leverage* berpengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Apakah ROA berpengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
3. Apakah biaya modal ekuitas berpengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Apakah ada pengaruh signifikan antara manajemen laba dengan *leverage*, ROA, dan biaya modal ekuitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui pengaruh *leverage* terhadap manajemen laba pada perusahaan *property* dan *realestate* yang terdaftar di BEI.
2. Mengetahui pengaruh ROA terhadap manajemen laba pada perusahaan *property* dan *realestate* yang terdaftar di BEI.
3. Mengetahui pengaruh biaya modal ekuitas terhadap manajemen laba pada perusahaan *property* dan *realestate* yang terdaftar di BEI.
4. Mengetahui adakah pengaruh signifikan antara manajemen laba dengan *leverage*, ROA dan biaya modal ekuitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti

Hasil penelitian ini sangat berguna untuk menambah pengetahuan dan memperluas wawasan dalam bidang ekonomi mengenai pengaruh *leverage*, ROA dan biaya modal ekuitas terhadap manajemen laba.

2. Bagi emiten

Hasil penelitian ini di harapkan dapat dijadikan salah satu dasar pertimbangan dalam memutuskan kebijakan yang berkaitan dengan praktik manajemen laba sehingga dapat diambil langkah yang tepat berkaitan dengan penyusunan laporan keuangan yang lebih baik.

3. Bagi investor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu investor dalam mengantisipasi informasi akrual yang tersaji dalam laporan keuangan sehingga bisa dideteksi adanya praktik manajemen laba.

4. Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan berupa baha bagi penelitian selanjutnya dan sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ekonomi manajemen, khususnya tentang manajemen laba.