

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada saat ini banyak perusahaan yang telah menjual sahamnya ke pasar modal atau ke internasional. Karena, pasar modal merupakan salah satu sarana yang mudah untuk para investor menanam modal dengan tingkat keuntungan yang wajar. Saat ini perkembangan dunia usaha di Indonesia semakin pesat dan kompetitif, sehingga mengharuskan setiap perusahaan untuk dapat mengelola manajemen perusahaannya menjadi lebih baik lagi.

Rasio keuangan merupakan kegiatan untuk membandingkan angka yang ada dalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya (Kasmir, 2012). Analisis rasio keuangan merupakan analisis yang paling sering dilakukan untuk mengetahui nilai dari suatu keuangan perusahaan dan kinerja pada perusahaan dibandingkan dengan alat analisis keuangan lainnya (Hery, 2010). Analisis rasio keuangan juga dapat dikatakan sebagai analisis keuangan yang paling terkenal dan banyak digunakan. Hasil dari analisis rasio keuangan dapat juga digunakan untuk menilai kinerja manajemennya untuk mendapatkan laba.

Laba biasanya dipakai sebagai untuk mengukur sebuah prestasi yang telah dicapai oleh suatu perusahaan, sehingga laba yang didapatkan bisa dijadikan sebagai dasar untuk mengambil keputusan dan laba juga bisa digunakan untuk memprediksikan ramalan perubahan laba pada masa yang akan datang (Sulistyo, 2011).

Selama hampir 10 tahun terakhir sejak krisis keuangan global tahun 2008, industri properti Indonesia telah banyak mengalami situasi pasang surut. Dalam periode tahun 2010 - 2013 properti pernah mengalami masa puncak pertumbuhan hingga kemudian tertahan karena situasi politik dalam negeri, kebijakan pemerintah dan perlambatan ekonomi dunia. Imbasnya, bisnis properti kembali melambat sejak tahun 2014. Selama tahun tersebut, daya beli masyarakat yang

dipicu oleh perlambatan ekonomi menjadi salah satu penyebab utama turunnya minat investor terhadap sektor properti.

Sebagian pengamat pasar properti optimis bahwa tahun 2016 akan menjadi titik balik dari siklus pasar properti. Harapan itu muncul karena berdasarkan data Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), investasi asing untuk sektor properti (perumahan, kawasan industri dan perkantoran) di akhir tahun 2015 justru meningkat cukup tajam. Terdapat 246 proyek penanaman modal asing (PMA) dengan nilai investasi sebesar USD9 52,3 juta dan 108 proyek penanaman modal dalam negeri (PMDN) dengan nilai investasi Rp 621,9 miliar. Sepanjang tahun 2015, terdapat 858 proyek PMA di sektor properti dengan nilai investasi sebesar USD422,58 juta dan 212 proyek PMDN dengan nilai investasi Rp 6.509,94 miliar.

**Tabel 1.1**  
**Persentase pertumbuhan dan penurunan properti di daerah Jakarta tahun 2016**

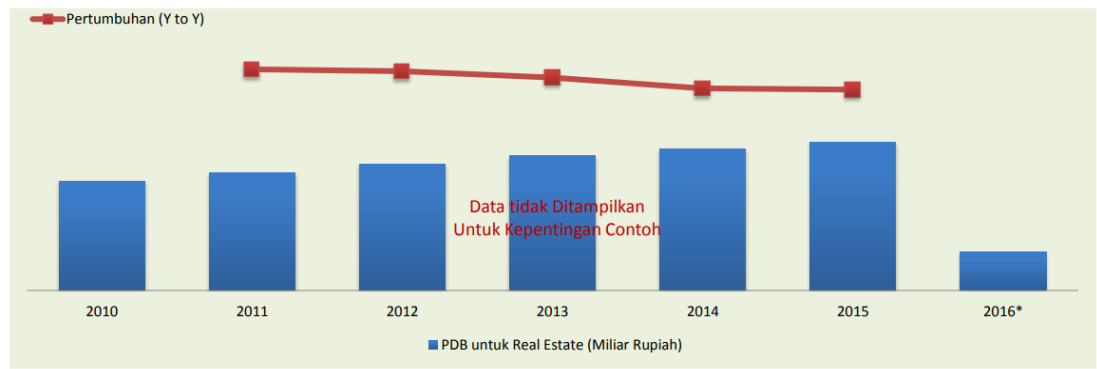
Pertumbuhan unit apartemen di Jakarta sehingga total unit tersedia menjadi 176.178unit pada akhir tahun 2016	Pertumbuhan pasokan pusat perbelanjaan di Jakarta pada tahun 2016 sehingga total area tersedia naik 2,7 menjadi 4,57 juta meter persegi	Penurunan tingkat hunian rata-rata hotel di Jakarta tahun 2016 jika dibandingkan di tahun 2015
<b>12,3%</b>	<b>121.000</b> persegi/sqmm	<b>1,3%</b>

*Sumber: Laporan Keuangan 2016*

*Real Estate* memiliki pertumbuhan di nilai Produk Domestik Bruto (PDB) Grafik pada gambar 1.1 menggambarkan pertumbuhan untuk sektor *real estate* sejak tahun 2010 hingga tahun 2016, dimana secara nilai nominal angka PDBnya selalu meningkat, berarti industri properti di Indonesia menarik dan dapat memberikan peluang besar dari sisi permintaan pasar. Tetapi pada tahun 2014

dan 2015, terjadi penurunan pertumbuhan dalam industri properti. Pertumbuhan pada tahun 2011 dan 2012 cukup tinggi, mencapai angka diatas 7%, kemudian pada tahun 2013 menurun tingkat pertumbuhannya menjadi 6,54%. Dan pada tahun 2014 hingga 2015 PDB kembali menurun, tetapi pada tahun 2016 menjadi puncak pertumbuhan industri property yang cukup tinggi hingga di atas 6%. Salah satunya dikarenakan adanya penurunan suku bunga BI yang dapat memicu kredit perbankan di sektor properti.

**Gambar Grafik 1.1**  
**Pertumbuhan PDB *Real Estate*, 2010-2016**



Sumber: IndoAnalysis Resarch (diolah oleh Badan Pusat Statistik (BPS))

\*Sampai Q1 2016

Perusahaan *real estate* dan *property* merupakan salah satu perusahaan dari sektor industri yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia). Perubahan industri *real estate* dan *property* sangat pesat pada saat ini dan akan semakin besar pada masa yang akan datang. Hal ini menyebabkan meningkatnya jumlah penduduk yang mempunyai hak milik atas tanah. Kegiatan investasi dipasar modal bagi investor membutuhkan informasi mengenai perusahaan yang akan menjadi tujuan untuk berinvestasi. Informasi tersebut sangat berguna bagi para pemegang saham untuk dapat memperkirakan sejauh mana keunggulan perusahaan dari saham yang akan dituju dan melihat keuntungan tinggi yang akan didapatkan oleh investor. Investor akan menginvestasikan dananya kepada perusahaan yang

mempunyai nama baik yaitu yang mampu meningkatkan laba maupun memberikan deviden secara langsung kepada pemegang saham. Harga saham perusahaan ditetapkan oleh besarnya permintaan dan penawaran saham di pasar modal. Jika permintaan saham meningkat maka secara tidak langsung harga saham perusahaan tersebut juga akan meningkat, begitupun sebaliknya.

Pengelolaan baik buruknya manajemen pengelolaan perusahaan dapat dilihat dari laporan keuangan perusahaan yang dikeluarkan oleh perusahaan yang bersangkutan. Laporan keuangan perusahaan akan memberi sebuah informasi mengenai hasil usaha, posisi keuangan, maupun memberikan informasi tentang perubahan dari laporan posisi keuangannya. Informasi yang diperoleh dari laporan keuangan biasanya digunakan oleh berbagai pihak intern maupun pihak ekstren tentunya tergantung pada informasi yang dibutuhkan pada masing-masing pihak. Tujuan prioritas didirikannya suatu perusahaan yaitu mendapatkan laba untuk waktu jangka yang lama, kemudian untuk mempertahankan hidup perusahaan agar lebih lama.

Terdapat beberapa penelitian yang meneliti tentang analisis rasio keuangan pada manajemen laba. Seperti penelitian dari Tahayyuniyah (2017) yang menyebutkan bahwa pengaruh rasio variabel CAR, RORA, ROA, NPM dan LDR terhadap Manajemen Laba menunjukkan hasil yang berbeda pada setiap variabelnya, yaitu CAR (*Capital Adequacy Ratio*), NPM (*Net Profit Margin*), LDR (*Loan to Deposit Ratio*) dan ROA (*Return On Asset*) tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap manajemen laba, karena nilai dari CAR yang tinggi dalam perusahaan, perusahaan cenderung tidak melakukan tindakan manajemen laba, RORA (*Return On Risked Asset*) memiliki pengaruh signifikan terhadap manajemen laba, hal ini menunjukkan semakin tinggi RORA maka perusahaan tidak melakukan manajemen laba.

Kemudian penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh Rice (2013), dalam penelitiannya menunjukkan bahwa variabel independen NPM (*net profit margin*), DAR (*debt to assets ratio*), kepemilikan institusional, kualitas audit, ukuran

perusahaan menunjukkan hasil secara simultan, variabel *net profit margin*, *debt to assets ratio*, kepemilikan institusional, kualitas audit, dan ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap praktik Manajemen Laba pada perusahaan yang tergolong dalam indeks Kompas 100 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia untuk periode 2008-2012. Sedangkan secara parsial, hanya variabel *Debt to total assets* yang berpengaruh signifikan terhadap praktik manajemen laba.

Dari hasil penelitian sebelumnya masih menunjukkan hasil yang berbeda-beda karena dalam penelitian sebelumnya tidak disebutkan secara jelas dari sudut pandang pihak mana penelitian tersebut dilakukan. Untuk itu peneliti lebih mempersempit penelitian ini jika di lihat dari sudut pandang investor dan calon investor. Maka, penelitian ini mengambil beberapa variabel penelitian rasio keuangan seperti rasio likuiditas (*Current Ratio*), rasio solvabilitas (*Debt To Asset Ratio*), rasio profitabilitas (*Net Profit Margin*), *Return on Assets* (ROA) terhadap manajemen laba pada perusahaan property dan *real estate* BEI (Bursa Efek Indonesia) periode 2013-2016.

### **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, maka yang menjadi perumusan masalah dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Apakah (CR) *Current Ratio* berpengaruh terhadap manajemen laba?
2. Apakah (DAR) *Debt to Asset* berpengaruh terhadap manajemen laba?
3. Apakah (NPM) *Net Profit Margin* berpengaruh terhadap manajemen laba?
4. Apakah (ROA) *Return on Asset* berpengaruh terhadap manajemen laba?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis rasio-rasio keuangan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia) seperti *Current Ratio* (CR), *Debt To Asset* (DAR), *Net Profit Margin* (NPM), *Return On Assets* (ROA).

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain, sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Manfaat ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi pembaca tentang bagaimana menganalisis atau pengelolaan rasio keuangan terhadap manajemen laba.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi Perusahaan**

Penelitian ini dapat digunakan oleh perusahaan untuk dapat mengevaluasi kinerja keuangannya serta membantu manajemen atau pemilik perusahaan untuk mengambil sebuah keputusan dan merencanakan strategi dalam manajemennya berdasarkan hasil penelitiannya.

###### **b. Bagi Peneliti atau penulis**

Diharapkan mampu menambah wawasan bagi penulis karena dapat mengimplementasikan ilmu yang diperoleh selama kuliah.

###### **c. Bagi Investor**

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu pertimbangan bagi investor dalam memutuskan untuk melakukan investasi.

##### **3. Manfaat Regulasi**

Penelitian ini diharapkan menjadi salah satu pertimbangan bagi perusahaan terutama pihak manajer dalam pembuatan laporan keuangan atau laporan tahunan pada perusahaan.

#### **1.5 Sistematika Penelitian**

Sistematika penulisan yang digunakan penelitian ini, sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi pendahuluan penelitian yang terdiri atas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, serta sistematika penelitian.

## **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini menjelaskan landasan teori yang terdiri atas teori dari berbagai sumber, penelitian terdahulu, rerangka konseptual, dan perumusan hipotesis.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian yang terdiri atas jenis penelitian, pengumpulan data, populasi dan sampel, definisi dan pengukuran variabel, dan yang terakhir kriteria pengujian hipotesis.

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisi tentang hasil penelitian, yang terdiri atas gambaran umum dan proyek penelitian, statistik deskriptif, hasil pengujian hipotesis, serta pembahasan dan analisis dari hasil penelitian.

## **BAB V PENUTUP**

Bab akhir yang berisi mengenai kesimpulan dan saran yang di berikan penulis dari penelitian yang telah dilakukan.

