

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kondisi perekonomian global dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan dinamika yang kompleks dan penuh tantangan, dunia baru saja mulai bangkit dari dampak pandemi COVID-19 ketika dihadapkan pada gelombang baru ketidakpastian, yang dipicu oleh ketegangan geopolitik, disrupsi rantai pasokan global, dan akselerasi inflasi yang memicu siklus pengetatan moneter agresif oleh bank-bank sentral utama (Aprilia et al., 2025). Lingkungan eksternal yang bergejolak ini menciptakan tekanan signifikan terhadap perekonomian *emerging market*, termasuk Indonesia, dengan implikasi langsung pada aliran modal, suku bunga, dan sentimen investasi.

Di tengah turbulensi global, perekonomian Indonesia menunjukkan ketahanan yang patut dicatat. Berdasarkan proyeksi IMF dan otoritas domestik, pertumbuhan ekonomi Indonesia berada pada kisaran 4,7% hingga 5,0% pada periode 2024-2025, yang ditopang oleh kekuatan konsumsi domestik dan kinerja ekspor yang solid (Kementerian Keuangan RI, 2025). Namun, optimisme ini tetap harus disikapi dengan kehati-hatian, mengingat adanya proyeksi perlambatan menjadi 4,7% pada 2025 akibat risiko pelemahan permintaan global dan kebijakan perdagangan baru yang restriktif. Kondisi makro ini menjadi kanvas yang kompleks bagi kinerja seluruh sektor industri,

tak terkecuali sektor properti dan *real estate* yang dikenal sangat sensitif terhadap siklus ekonomi (Indonesia.go.id, 2025).

Sektor properti dan *real estate* Indonesia, sebagai pilar penyerapan tenaga kerja dan penopang pertumbuhan ekonomi, mencerminkan dinamika yang unik dalam periode penelitian ini. Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan pertumbuhan harga yang terbatas dan tekanan pada sisi penjualan. Pada triwulan III 2024, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tercatat hanya tumbuh sebesar 1,46% (yoy), suatu perlambatan jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya. Yang lebih mengkhawatirkan, penjualan properti justru mengalami kontraksi signifikan sebesar 7,14% (yoy) pada periode yang sama (Bank Indonesia, 2024). Tren ini menggambarkan sebuah pasar yang sedang menyesuaikan diri, di mana optimisme di sisi harga tidak diimbangi oleh kekuatan permintaan yang riil. Beberapa faktor struktural diduga menjadi akar persoalan dalam sektor ini. Tantangan klasik seperti biaya material bangunan yang terus meningkat dan beban perpajakan yang kompleks, diperparah dengan kebijakan persyaratan uang muka (*down payment*) KPR yang tinggi. Kombinasi faktor-faktor ini membebani baik dari sisi penyedia (*developer*) maupun permintaan konsumen (Ihedigbo et al., 2024).

Dalam iklim bisnis yang penuh tekanan dan ketidakpastian seperti ini, konsep kualitas laba (*earnings quality*) mencuat sebagai indikator krusial bagi para *stakeholder*. Kualitas laba merupakan laba yang mampu mencerminkan keberlanjutan laba di masa mendatang, yang dipengaruhi oleh komponen akrual

serta kondisi arus kas yang menggambarkan kinerja perusahaan yang sesungguhnya (Ginting, 2017). Laba merupakan informasi inti dalam laporan keuangan yang digunakan investor, kreditur, dan pemangku kepentingan lain untuk menilai kinerja, risiko, dan prospek perusahaan. Kualitas laba yang tinggi mampu meningkatkan keandalan laporan keuangan, mengurangi asimetri informasi, dan membantu pengguna membuat keputusan investasi dan pendanaan yang lebih tepat (Hamour et al., 2024).

Kualitas laba berkaitan erat dengan manajemen laba (*earnings management*). Ketika manajemen memanfaatkan fleksibilitas akuntansi untuk memanipulasi laba, informasi terkait keuangan menjadi kurang jujur dan kurang berguna untuk memprediksi arus kas di masa depan, hal dapat menurunkan kualitas laba karena perusahaan dianggap mengurangi reliabilitas dan integritas laporan keuangan. Laba yang berkualitas tinggi tidak hanya sekedar mencerminkan keuntungan pendapatan saat ini, menurut (Meninucci, 2020) laba dapat dikatakan berkualitas ketika laba tersebut memiliki kemampuan untuk memprediksi kinerja masa depan, serta bersifat persisten dan berkelanjutan, dan juga harus memiliki tingkat variabilitas yang rendah dan pola yang relatif stabil, sehingga tidak hanya menunjukkan hasil jangka pendek tetapi juga keberlanjutan nilai ekonomi perusahaan.

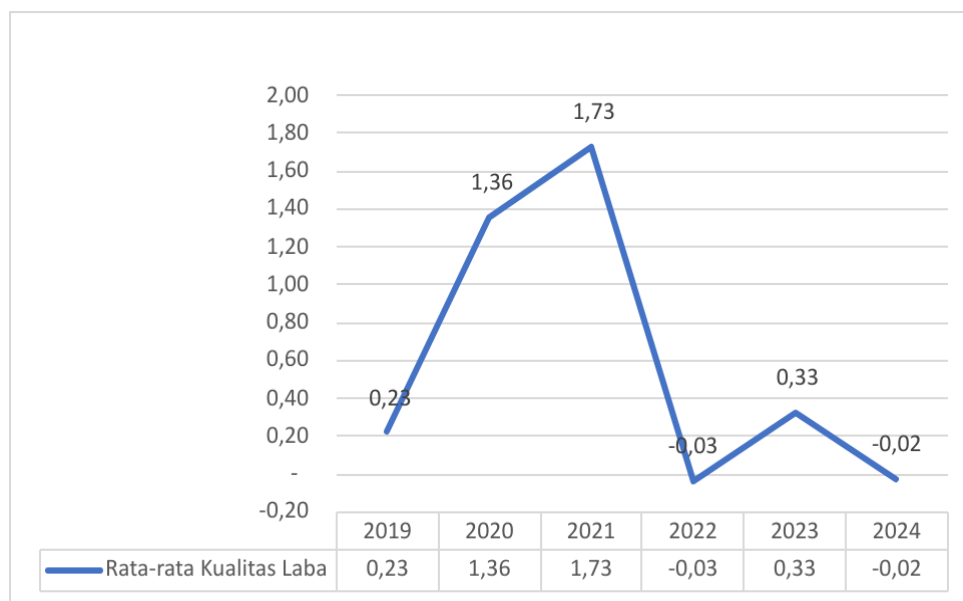
Selain itu kualitas laba yang baik juga tercermin ketika laba bersih yang dilaporkan benar-benar didukung oleh Arus Kas dari Operasi (CFO). Jika perusahaan mencatat laba besar dan angka tersebut sejalan dengan CFO yang kuat, maka laba tersebut dianggap berkualitas tinggi karena sudah terwujud

dalam bentuk kas riil, bukan sekadar hasil estimasi akrual (Triani & Abbas, 2023). Kondisi ini menunjukkan bahwa kinerja perusahaan tidak hanya terlihat baik secara pencatatan, tetapi juga nyata dalam kemampuan menghasilkan kas yang berkelanjutan dari aktivitas operasionalnya. Sebaliknya, jika laba tinggi namun tidak diikuti oleh CFO yang memadai, terutama jika CFO justru bernilai negatif. Kondisi ini menunjukkan bahwa laba yang tercatat lebih banyak berasal dari akrual atau estimasi akuntansi yang belum menghasilkan arus kas riil (Yoana et al., 2024). Dengan kata lain, perusahaan terlihat menguntungkan secara akuntansi, tetapi tidak mampu menghasilkan kas dari aktivitas operasionalnya. Laba seperti ini dipandang tidak berkelanjutan karena tidak mencerminkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan kas yang diperlukan untuk membiayai kegiatan operasional maupun memenuhi kewajiban finansial.

Industri properti sering kali dicirikan oleh siklus pembangunan proyek yang panjang, menjadikannya sangat bergantung pada estimasi manajemen, termasuk biaya proyek, tingkat penyelesaian, dan kemampuan menagih piutang (Turkyilmaz & Polat, 2024). Keuntungan yang tinggi pada estimasi ini secara alami menciptakan kerentanan terhadap praktik manajemen laba, baik melalui akrual maupun aktivitas riil (Ottaviani et al., 2024). Kualitas laba pada perusahaan sektor properti dan *real estate* umumnya dipengaruhi oleh karakteristik industrinya yang memiliki siklus bisnis jangka panjang, ketergantungan tinggi pada pendanaan eksternal, serta fluktuasi penjualan yang bergantung pada kondisi makroekonomi dan regulasi (Susilowati et al., 2024).

Dalam konteks tersebut, kualitas laba dinilai dari sejauh mana informasi laba mampu merefleksikan kinerja ekonomi yang sebenarnya, tidak hanya hasil dari praktik pengakuan pendapatan yang agresif atau penjadwalan proyek. Perusahaan properti dan *real estate* menghadapi tekanan untuk menjaga stabilitas pelaporan karena pendapatan sering kali diakui secara bertahap sesuai progres konstruksi (*percentage of completion*), sehingga meningkatkan risiko variabilitas laba (Wijaya et al., 2025).

Untuk memahami sejauh mana hal tersebut tercermin dalam sektor properti dan real estate, dapat diperhatikan rata-rata kualitas laba perusahaan pada sektor ini dari tahun ke tahun.



Sumber : Bursa Efek Indonesia (Data diolah, 2026)

Gambar 1.1
Kualitas Laba Sektor Properti dan *Real estate*

Berdasarkan gambar 1.1 rata-rata kualitas laba pada beberapa perusahaan sektor properti dan real-estate di Bursa Efek Indonesia menunjukkan pola fluktuatif. Rata-rata kualitas laba pada tahun 2021 menunjukkan kenaikan rata-rata 1,75 dari tahun sebelumnya 2020 yaitu 1,36 dan 2019 yaitu 0,28. Pada tahun 2022 rata-rata kualitas laba mengalami penurunan signifikan menjadi -0,03, pada tahun 2023 kembali terjadi kenaikan rata-rata menjadi 0,33 dan turun kembali pada tahun 2024 yaitu -0,02. Kenaikan pada tahun 2021 mencerminkan bahwa laba yang diperoleh perusahaan didukung oleh arus kas dari kegiatan operasional, yang bisa menandakan perbaikan kinerja operasional dan pengelolaan proyek properti. Penurunan signifikan pada tahun 2022 terjadi karena adanya tekanan pada arus kas operasi, yang mungkin disebabkan oleh perlambatan penjualan, penundaan proyek, atau meningkatnya piutang perusahaan.

Berdasar pada laporan keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* periode 2019-2024, terdapat beberapa perusahaan yang menunjukkan laba positif, namun tidak diikuti oleh arus kas operasi yang memadai. Seperti, pada tahun 2019 perusahaan Pollux Hotels Group Tbk. dan Urban Jakarta Propertindo Tbk. menunjukkan rasio kas operasi terhadap laba masing-masing sebesar 0,02 dan -9. Fenomena tersebut berlanjut pada tahun 2020, ketika Urban Jakarta Propertindo Tbk. kembali mencatat rasio sebesar -1,40 dan Summarecon Agung Tbk. sebesar -0,05. Tren yang sama juga terjadi pada tahun 2022 di mana Urban Jakarta Propertindo kembali mencatat rasio kas operasi -10,80 dan Repower Asia Indonesia Tbk. sebesar -6,13. Bahkan hingga periode

2023 sampai 2024 Urban Jakarta Propertindo masih terus mencatat rasio arus kas operasi di bawah angka nol yaitu -4,20 dan -11.65, dan diikuti beberapa perusahaan sebelumnya Repower Asia Indonesia Tbk. Sebesar -1.62 untuk tahun 2023, dan Suryamas Dutamakmur Tbk. pada tahun 2024 sebesar -0,43. Kondisi ini mengindikasikan rendahnya kualitas laba, karena laba yang dihasilkan tidak sepenuhnya didukung arus kas dari aktivitas operasional perusahaan. Fenomena ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara kinerja akuntansi dan kinerja perusahaan.

Adanya fluktuasi kualitas laba pada perusahaan sektor properti dan *real estate* di BEI pada tahun 2019-2024 menunjukkan bahwa laba yang dihasilkan perusahaan belum sepenuhnya mencerminkan laba yang berkualitas tinggi. Menurut (Meninucci, 2020), laba yang berkualitas seharusnya bersifat persisten, dapat diprediksi, dan memiliki tingkat fluktuasi rendah, serta relatif stabil dan tidak mengalami perubahan yang ekstrem. Hal ini menimbulkan kesenjangan antara kondisi laba di lapangan yang berfluktuasi dengan konsep laba ideal yang stabil, berkelanjutan, dan prediktif.

Salah satu faktor yang diduga berperan adalah struktur modal, Struktur modal merupakan salah satu aspek penting dalam kebijakan keuangan perusahaan karena berhubungan langsung dengan bagaimana perusahaan mendanai aktivitas operasionalnya. Menurut Berk dan DeMarzo (2024), struktur modal adalah susunan instrumen keuangan yang digunakan perusahaan untuk membiayai aset dan operasinya, khususnya proporsi antara utang (*debt*) dan ekuitas (*equity*). Struktur ini menentukan pembagian risiko dan klaim atas

arus kas antara kreditor dan pemegang saham, memengaruhi biaya modal (*cost of capital*), dan berpotensi memengaruhi nilai perusahaan.

Debt to Equity Ratio (DER) menjadi salah satu alat ukur yang digunakan oleh perusahaan yang dipakai dalam penelitian ini. DER dipilih sebagai variabel independen karena DER secara langsung mencerminkan proporsi pendanaan perusahaan yang bersumber dari utang dibandingkan ekuitas, komposisi pembiayaan ini menentukan eksposur perusahaan terhadap kewajiban tetap dan tekanan likuiditas yang pada gilirannya memengaruhi insentif manajemen dalam pelaporan kinerja. DER yang tinggi menunjukkan beban kewajiban dan tekanan pembayaran bunga yang lebih besar, sehingga dapat mendorong manajemen melakukan praktik manajemen laba agar kinerja keuangan terlihat baik (Putri & Afqoh, 2022). Kondisi ini berpotensi menurunkan kualitas laba karena laba yang dilaporkan tidak sepenuhnya mencerminkan kondisi ekonomi perusahaan yang sebenarnya. Oleh karena itu, DER relevan digunakan untuk menilai sejauh mana struktur pendanaan perusahaan memengaruhi kualitas laba yang dihasilkan.

Beberapa studi dari penelitian sebelumnya menunjukkan hasil yang tidak konsisten terkait struktur modal terhadap kualitas laba. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Rahmawati & Aprilia (2022) pada perusahaan indeks kompas 100 menyimpulkan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan positif terhadap kualitas laba. Sementara pada penelitian Riani et al. (2025) dan Said & Sumerta (2024) pada sektor industri yang terdaftar di BEI,

menyimpulkan bahwa struktur modal berpengaruh negatif signifikan terhadap kualitas laba.

Selain aspek pendanaan yang tercermin melalui struktur modal, kualitas laba juga banyak dipengaruhi oleh sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan keuntungan. Oleh karena itu, profitabilitas menjadi indikator penting dalam menilai efektivitas aktivitas operasional perusahaan. Profitabilitas merupakan rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba (kasmir, 2019). Salah satu ukuran umum yang sering digunakan dalam menilai profitabilitas adalah *Return on Assets* (ROA), yaitu rasio yang menunjukkan seberapa besar laba bersih yang dihasilkan perusahaan dibandingkan dengan total aset yang dimiliki. ROA mencerminkan efisiensi manajemen dalam memanfaatkan seluruh sumber daya perusahaan untuk menghasilkan keuntungan (Meiryani et al., 2023).

Pengambilan variabel ROA dalam menganalisis kualitas laba didasarkan pada perannya sebagai indikator utama profitabilitas dan efisiensi manajemen aset. Secara akademis, laba yang dihasilkan dari efisiensi operasional tinggi cenderung lebih berkualitas karena mencerminkan kinerja inti yang berkelanjutan dan dapat diprediksi (*predictive value*) (Albi et al., 2024). ROA yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengoptimalkan penggunaan asetnya untuk menghasilkan laba bersih, sehingga laba yang dilaporkan lebih mencerminkan aktivitas ekonomi riil (Desshyfa & Saputra, 2024). Selain itu, ROA tidak hanya relevan sebagai

ukuran profitabilitas, tetapi juga sebagai proksi yang mencerminkan integritas dan keberlanjutan laba yang dihasilkan perusahaan (Hossain et al., 2025).

Profitabilitas yang diukur dengan ROA menunjukkan pola temuan yang beragam dalam literatur terkait kualitas laba. Beberapa studi yang dilakukan oleh Tsania et al. (2025) menemukan bahwa ROA tidak berpengaruh terhadap Kualitas laba, sedangkan Dewi & Fachrurrozie (2021) menemukan bahwa ROA berpengaruh negatif signifikan terhadap kualitas laba, selain itu juga penelitian yang dilakukan oleh Saputra & Setiawan (2025) dan Mawarid et al. (2024) menyimpulkan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap kualitas laba.

Selain dua variabel tersebut, ukuran perusahaan juga sering dikaitkan dengan kualitas pelaporan keuangan. Perusahaan yang lebih besar biasanya memiliki sumber daya yang memadai untuk menerapkan sistem akuntansi dan tata kelola perusahaan (*corporate governance*) yang lebih baik. Mereka juga berada di bawah pengawasan publik dan regulator yang lebih ketat, yang secara teoritis dapat membatasi ruang gerak manajemen untuk melakukan rekayasa laba (Sudirgo et al., 2021).

Perusahaan dengan skala besar umumnya memiliki sistem pengendalian internal yang lebih kompleks, akses terhadap sumber daya profesional yang lebih baik, serta tekanan reputasi yang tinggi dari pemangku kepentingan. Kondisi ini mendorong perusahaan besar untuk menyajikan laporan keuangan yang lebih transparan dan akurat, sehingga laba yang dihasilkan cenderung mencerminkan aktivitas ekonomi yang sebenarnya (Pobrić, 2022). Selain itu, perusahaan besar juga lebih mampu memenuhi

standar pelaporan dan audit eksternal secara konsisten, yang berkontribusi terhadap peningkatan kualitas laba (Nuhu et al., 2024). Oleh karena itu, dalam berbagai studi empiris, ukuran perusahaan sering digunakan sebagai variabel independen dalam menganalisis determinan kualitas laba, terutama ketika dikaitkan dengan praktik manajemen laba dan efektivitas tata kelola perusahaan.

Selain itu, ukuran perusahaan juga menjadi salah satu faktor yang berpotensi memengaruhi kualitas laba. Penelitian yang dilakukan oleh andriani et al. (2021) dan Ghoffar & Yuyeta (2023) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap kualitas laba, sedangkan pada penelitian yang dilakukan oleh Wulandari et al. (2021) ukuran perusahaan secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap kualitas laba.

Berdasarkan tinjauan pustaka yang telah dilakukan, teridentifikasi adanya kesenjangan penelitian (*research gap*) yang signifikan. Sektor properti dan real estat memiliki karakteristik operasional serta siklus bisnis yang khas, seperti proyek berjangka panjang, intensitas modal yang tinggi, dan sensitivitas terhadap kebijakan suku bunga. Karakteristik tersebut diduga memoderasi hubungan antara variabel keuangan dan kualitas laba, sehingga hasil penelitian pada sektor lain belum tentu dapat digeneralisasi.

Oleh karena itu, penelitian ini memiliki urgensi untuk menguji pengaruh struktur modal (DER), profitabilitas (ROA), dan ukuran perusahaan terhadap kualitas laba secara spesifik pada sektor properti dan real estat di Indonesia. Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada dua aspek utama.

Pertama, konteks temporal mencakup periode 2019–2024, yang merepresentasikan era volatilitas tinggi pasca pandemi dengan dinamika ekonomi yang berbeda. Kedua, fokus penelitian diarahkan pada sektor properti dan real estat, yang merupakan salah satu pilar penting perekonomian nasional.

Berdasarkan uraian fenomena dan riset gap yang telah dipaparkan di atas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai **“Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Kualitas Laba Survei pada Perusahaan Properti dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2019-2024”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Kualitas Laba pada Perusahaan Sektor Properti & *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2024.
2. Bagaimana Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan secara simultan terhadap Kualitas Laba pada Perusahaan Sektor Properti & *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2024.
3. Bagaimana Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan secara parsial terhadap Kualitas Laba pada Perusahaan Sektor Properti & *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2024.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan oleh penulis, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Kualitas Laba pada Perusahaan Sektor Properti & *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2024.
2. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan secara simultan terhadap Kualitas Laba pada Perusahaan Sektor Properti & *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2024.
3. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan secara parsial terhadap Kualitas Laba pada Perusahaan Sektor Properti & *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2024.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

1.4.1 Kegunaan Pengembangan Ilmu

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur mengenai pengaruh struktur modal, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap kualitas laba, khususnya pada sektor properti dan real estate.

1.4.2 Kegunaan Praktis

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan saran bagi perusahaan sebagai bahan evaluasi dalam meningkatkan kualitas laba yang dilaporkan, untuk meningkatkan kepercayaan dan minat investor.

2. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi yang relevan untuk diperhatikan, serta menjadi bahan pertimbangan dan rekomendasi bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi.

3. Bagi Penulis

Untuk menambah pengetahuan serta pemahaman mengenai struktur modal, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap kualitas laba.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan yang termasuk dalam perusahaan sub sektor properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2024. Adapun data yang digunakan berasal dari laporan keuangan perusahaan yang diakses melalui www.idx.com dan *website* masing-masing perusahaan sampel tahun 2019-2024.

1.5.2 Waktu Penelitian

Penelitian ini telah dilaksanakan mulai dari bulan Oktober 2025 sampai bulan Mei 2026. Untuk lebih detailnya, dapat dilihat pada rincian waktu penelitian yang terlampir dalam lampiran 1 halaman 141.