

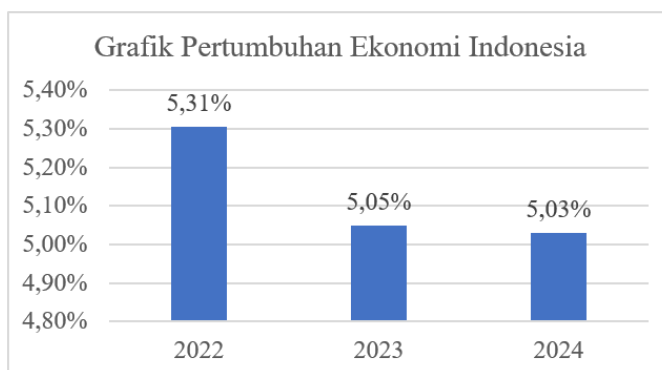
# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi dapat digunakan dalam mengukur perkembangan ekonomi yang terjadi pada suatu negara. Pertumbuhan ekonomi mencakup pertumbuhan produksi barang dan jasa yang diukur menggunakan konsep nilai tambah yang berasal dari sektor ekonomi suatu wilayah, dan secara total dikenal dengan PDB (Produk Domestik Bruto). “PDB dapat digunakan sebagai salah satu indikator untuk mengukur kinerja perekonomian suatu negara atau sebagai cerminan keberhasilan suatu pemerintahan dalam menggerakkan sektor-sektor ekonomi” (BPS, 2025).

Dalam penyajian PDB, terdapat 2 (dua) konsep harga yaitu PDB atas dasar harga berlaku dan PDB atas dasar harga konstan. Menurut BPS (2025), “PDB atas dasar harga berlaku sering disebut dengan PDB nominal yaitu nilai tambah barang dan jasa yang dihasilkan suatu negara dalam suatu periode waktu menurut harga yang berlaku pada waktu tersebut. Sementara PDB atas dasar harga konstan, sering disebut dengan PDB riil merupakan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada satu tahun tertentu sebagai tahun dasar”. Berikut merupakan data pertumbuhan ekonomi Indonesia yang dihitung berdasarkan PDB atas dasar harga konstan tahun 2022-2024.



Gambar 1.1 Grafik Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2022-2024  
Sumber: Badan Pusat Statistik, 2025

Berdasarkan Gambar 1.1 terlihat pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami perlambatan yang pada tahun 2022 sebesar 5,31% turun menjadi 5,05% pada tahun 2023 dan kembali melambat menjadi 5,03% pada tahun 2024. Salah satu faktor yang dapat mempengaruhi perlambatan pertumbuhan ekonomi Indonesia adalah tingkat penawaran (*supply*) atas barang atau jasa yang diproduksi oleh seluruh sektor ekonomi di Indonesia dan permintaan (*demand*) masyarakat terhadap barang atau jasa yang ditawarkan. Tingginya tingkat permintaan yang tidak didukung dengan barang atau jasa yang ditawarkan akan menyebabkan kenaikan harga barang dan jasa, yang pada akhirnya berdampak terhadap kenaikan tingkat inflasi. Hal ini terbukti dengan tingkat inflasi yang mengalami peningkatan pada tahun 2022. Menurut kemenkeu.go.id (2023), “laju inflasi sedikit meningkat di Desember 2022 yang mencapai 5,51% (*yoy*), naik dari angka November sebesar 5,42%. Peningkatan ini didorong oleh tekanan kenaikan inflasi inti dan harga diatur pemerintah (*administered price*). Secara umum, sepanjang tahun 2022, laju inflasi mengalami peningkatan yang disebabkan oleh tekanan harga global, gangguan *supply* pangan, dan kebijakan penyesuaian BBM, selain itu juga karena meningkatnya permintaan masyarakat dengan membaiknya kondisi pandemi”. Dalam Ekon.go.id (2024) tingkat inflasi mengalami penurunan pada tahun 2023 dan 2024, “capaian inflasi tahun 2023 tersebut tercatat sebesar 2,61% (*yoy*) atau menurun dibandingkan realisasi tahun 2022, yakni sebesar 5,51% (*yoy*). Sepanjang tahun 2023, pemerintah terus berupaya menjaga ketersediaan pasokan pangan dan menjaga keterjangkauan harga”. “Pemerintah dan Bank Indonesia berhasil mencapai sasaran inflasi tahun 2024 sebesar 1,57% (*yoy*)” (Ekon.go.id, 2025).

Salah satu faktor penurunan tingkat inflasi yang terjadi disebabkan oleh kebijakan kenaikan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Di Indonesia, terdapat suku bunga acuan yang ditetapkan setiap bulan oleh Bank Indonesia (BI). Menurut Bank Indonesia (2024), “suku bunga acuan atau *bi rate* adalah suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (BI) dan menjadi patokan oleh lembaga keuangan di seluruh Indonesia untuk menentukan besarnya suku bunga yang akan ditawarkan kepada nasabah, termasuk suku bunga pinjaman dan tabungan”. Gubernur BI, Perry Warjiyo dalam hasil Rapat Dewan Gubernur

(RDG) 22-23 Agustus 2022 mengatakan, “keputusan menaikkan suku bunga sebagai langkah preventif dan *forward looking* untuk memitigasi risiko peningkatan inflasi inti dan ekspektasi inflasi akibat kenaikan harga bahan bakar minyak (BBM) nonsubsidi dan inflasi *volatile food*, serta memperkuat kebijakan stabilisasi nilai tukar rupiah”. Berikut merupakan grafik tingkat suku bunga acuan BI selama tahun 2022-2024.



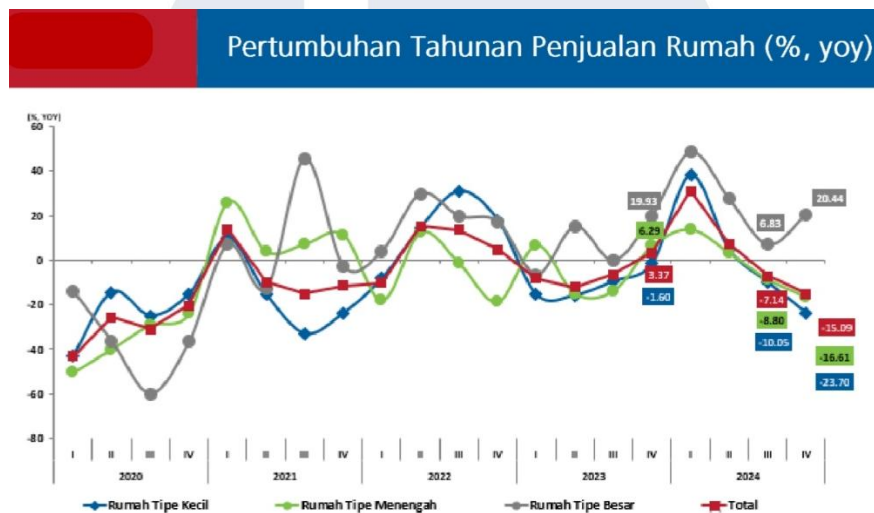
Gambar 1.2 Tingkat Suku Bunga Acuan BI Tahun 2022-2024  
 Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

Berdasarkan Gambar 1.2 tingkat suku bunga acuan BI cenderung mengalami peningkatan. Pada Januari 2022 suku bunga acuan BI sebesar 3,50%, lalu naik secara konstan di bulan September 2022 sebesar 4,25% dan kembali naik menjadi 5,50% di bulan Desember 2022. Pada Januari 2023, suku bunga acuan BI naik kembali menjadi 5,75% dan di bulan Oktober 2023 menjadi 6% sampai dengan bulan Maret 2024. Lalu terjadi kenaikan menjadi sebesar 6,25% di bulan April 2024 sampai dengan Agustus 2024. Namun, di bulan September 2024 terdapat penurunan suku bunga menjadi 6% dan tetap stabil sampai bulan Desember 2024. Menurut [asia.kemenkeu.go.id](http://asia.kemenkeu.go.id) (2024), “sejak akhir tahun 2023, pergerakan angka inflasi di Amerika tidak sesuai dengan estimasi konsensus, sehingga The Fed memutuskan untuk menahan suku bunga dalam posisi yang kurang menguntungkan bagi negara lain, kebijakan The Fed ini dikenal dengan istilah “*higher for longer*”. Kebijakan tersebut memicu bank-bank sentral di berbagai negara, termasuk Indonesia, menaikkan suku bunga”. Meskipun kenaikan tingkat suku bunga berperan penting

dalam menjaga stabilitas ekonomi, namun terdapat dampak negatif yang dirasakan terhadap daya beli masyarakat. “Tetapi di sisi lain, kebijakan ini memiliki dampak signifikan terhadap berbagai sektor, termasuk sektor properti. Tingginya suku bunga berdampak langsung pada biaya pinjaman, yang pada akhirnya juga berdampak pada penurunan daya beli masyarakat” (aesia.kemenkeu.go.id).

Adanya kebijakan terkait kenaikan suku bunga acuan BI, berdampak terhadap sektor properti. Hal ini karena ketika suku bunga acuan BI naik maka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi lebih mahal, sehingga menurunkan minat masyarakat untuk membeli properti dan banyak calon pembeli menunda pembelian properti. Menurut CNBC Indonesia (2023), “Bank Indonesia mengerek BI rate sejak Agustus 2022, di mana hingga Oktober 2023 telah naik 250 bps. Pada periode yang sama suku bunga kredit bank telah naik 42 bps dari 8,94% ke 9,36%. Kemudian, secara khusus, bunga KPR telah naik 54 bps ke level 8,34% sepanjang periode kuartal II/2022 hingga kuartal II/2023”. Padahal pembelian melalui kredit atau KPR merupakan skema pembayaran paling tinggi yang dilakukan oleh konsumen properti dibandingkan dengan cicilan dan uang tunai. Menurut Sri Mulyani dalam Kontan.co.id (2022), “masyarakat akan semakin sulit memiliki rumah. Ini disebabkan karena tingginya suku bunga akibat inflasi yang berpotensi mengerek suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”. Tidak hanya berdampak pada sisi konsumen, kenaikan suku bunga acuan BI ini juga berdampak bagi sisi pengembang properti. “Pengembang properti menghadapi tantangan dalam memperoleh pendanaan untuk proyek baru karena biaya pinjaman yang lebih tinggi. Ini menyebabkan penundaan atau bahkan pembatalan beberapa proyek properti. Akibatnya, pasokan properti sewaan baru di pasar menjadi terbatas, yang dapat memperburuk kondisi permintaan dan penawaran properti sewaan” (Aesia.kemenkeu.go.id, 2024). Jumlah properti yang terbatas akan berdampak pada naiknya harga properti. Sehingga, dengan naiknya harga properti juga akan berdampak pada penurunan daya beli masyarakat terhadap properti. Keuntungan sektor properti juga akan menurun karena kenaikan biaya pinjaman yang akan mengikis pendapatan sektor properti, sehingga para investor tidak akan tertarik untuk berinvestasi di sektor properti.

Kenaikan tingkat suku bunga berdampak terhadap penjualan sektor properti. Bank Indonesia melakukan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) untuk mendapat informasi terkait perkembangan properti residensial. “Secara umum, *real estate* dibagi menjadi beberapa kategori, yaitu *real estate* residensial yang mencakup rumah dan apartemen, *real estate* komersial yang meliputi gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan, serta *real estate* industri yang mencakup pabrik dan gudang” (aesia.kemenkeu.go.id, 2024). Berikut merupakan grafik persentase pertumbuhan tahunan penjualan properti residensial pada tahun 2022-2024.



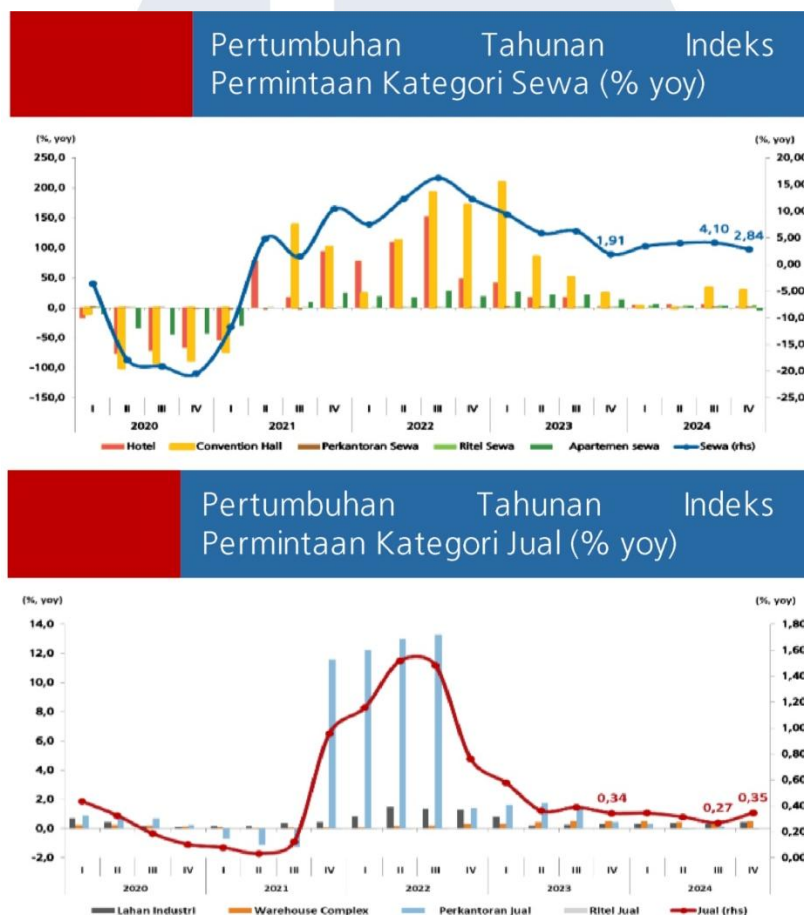
Gambar 1.3 Grafik Penjualan Properti Residensial Tahun 2020-2024

Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

Berdasarkan Gambar 1.3 terlihat grafik penjualan properti residensial dari tahun 2022-2024 yang sangat fluktuatif pada seluruh tipe rumah. Secara total, pertumbuhan penjualan properti residensial mengalami perlambatan pertumbuhan. Hal ini dapat terlihat adanya penurunan penjualan pada triwulan I 2022 yang disebabkan oleh penurunan penjualan untuk penjualan rumah tipe kecil dan tipe menengah. Kenaikan penjualan sempat terjadi pada triwulan II 2022 karena penjualan seluruh tipe rumah tumbuh positif. Namun, penurunan penjualan kembali terjadi sepanjang triwulan I-III 2023 karena penurunan penjualan seluruh tipe rumah. Pada triwulan IV 2023 sampai triwulan II 2024 terjadi pertumbuhan positif pada penjualan seluruh tipe rumah, namun terjadi penurunan penjualan berturut-

turut pada triwulan III-IV 2024 karena penurunan penjualan rumah tipe kecil dan tipe menengah.

Selain survei yang dilakukan terhadap properti residensial, Bank Indonesia juga melakukan survei pada properti komersial dalam Perkembangan Properti Komersial (PPKOM). Pada survei tersebut terdapat informasi mengenai perkembangan permintaan, pasokan, dan harga properti komersial setiap tahunnya. Berikut merupakan grafik persentase permintaan properti komersial pada tahun 2022-2024.



Gambar 1.4 Grafik Permintaan Properti Komersial Tahun 2020-2024  
Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

Gambar 1.4 menunjukkan data terkait pertumbuhan tahunan permintaan properti komersial kategori sewa dan jual selama tahun 2022-2024. Permintaan terhadap properti komersial kategori sewa mengalami pertumbuhan selama tahun 2022 karena banyaknya kebutuhan penggunaan hotel untuk isolasi mandiri dan

naiknya permintaan sewa *convention hall* dan hotel untuk penyelenggaraan *MICE* (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*). Namun cenderung mengalami perlambatan pertumbuhan pada tahun 2023-2024. Perlambatan pertumbuhan tersebut terjadi akibat penurunan permintaan sewa apartemen, hotel, dan *convention hall*. Selain itu, permintaan terhadap properti komersial kategori jual mengalami pertumbuhan yang signifikan pada tahun 2022. Hal ini disebabkan karena naiknya permintaan terhadap segmen perkantoran akibat meningkatnya aktivitas *Work from Office (WFO)*. Namun, selama tahun 2023-2024 penurunan pertumbuhan permintaan properti komersial kategori jual cukup signifikan karena penurunan permintaan pada segmen perkantoran dan industri.

Dalam Siaran Pers Menteri Koordinator Bidang Perekonomian, Airlangga Hartarto (2023) mengatakan bahwa, “guna mendorong peningkatan permintaan dan investasi di sektor properti, pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan seperti *LTV (Loan to Value)* 100% dan *FTV (Financing to Value)* untuk kredit properti”. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021, “rasio *Loan to Value* yang selanjutnya disebut rasio *LTV* adalah angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh BUK (Bank Umum Konvensional) terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian Kredit berdasarkan hasil penilaian terkini. Sedangkan, rasio *Financing to Value* yang selanjutnya disebut rasio *FTV* adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh BUS (Bank Umum Syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini. Rasio *LTV* dan rasio *FTV* berlaku dari tanggal 1 Maret-31 Desember 2021”. Gubernur Bank Indonesia, Perry Warjiyo dalam *Bisnis.com* (2021) mengatakan bahwa, “aturan tersebut berlaku untuk semua jenis properti, baik rumah tapak, rumah susun, serta ruko atau rukan, bagi bank yang memenuhi kriteria rasio kredit bermasalah atau *Non Performing Loan (NPL)/Non Performing Financing (NPF)* tertentu”. “*NPL* atau *NPF* adalah kredit bermasalah yang terdiri dari kredit yang berklasifikasi kurang lancar, diragukan dan macet. Termin *NPL* diperuntukkan bagi bank umum, sedangkan *NPF* untuk bank syariah” ([ojk.go.id](http://ojk.go.id)). Batasan *LTV* dan *FTV* paling tinggi 100% untuk seluruh tipe properti bagi bank yang telah memenuhi

persyaratan *NPL* dan *NPF* yaitu dibawah 5%. Bagi bank yang tidak memenuhi persyaratan *NPL* dan *NPF*, akan mendapatkan fasilitas paling tinggi 100% untuk KP/PP rumah tapak dan rumah susun kurang dari atau sama dengan 21 m<sup>2</sup> dan 95% untuk KP/PP rumah tapak dan rumah susun lebih dari 21 m<sup>2</sup> serta ruko. Melalui kebijakan ini, semakin tinggi rasio *LTV/FTV*, maka semakin banyak nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank sehingga mendorong permintaan di sektor properti.

Kebijakan ini berlaku untuk tahun 2022, 2023, dan 2024. Dalam CNBC Indonesia (2021) Gubernur Bank Indonesia Perry Warjiyo mengatakan, “melanjutkan pelonggaran rasio *Loan to Value/Financing to Value (LTV/FTV)* Kredit/Pembiayaan Properti menjadi paling tinggi 100% untuk semua jenis properti (rumah tapak, rumah susun, serta ruko/rukan), bagi bank yang memenuhi kriteria *NPL/NPF* tertentu, dan menghapus ketentuan pencairan bertahap properti inden untuk mendorong pertumbuhan kredit di sektor properti dengan tetap memerhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko, berlaku efektif 1 Januari 2022 sampai dengan 31 Desember 2022”. “BI telah memutuskan untuk tetap melanjutkan kebijakan relaksasi rasio *Loan to Value/Financing to Value (LTV/FTV)* untuk kredit atau pembiayaan properti maksimal 100%. Kebijakan tersebut memungkinkan para calon pembeli properti membayar *Down Payment/DP* 0% ketika menggunakan Kredit Pemilikan Rumah atau Apartemen (KPR/KPA). *LTV* atau *FTV* akan berlangsung pada 1 Januari hingga 31 Desember 2023” (CNBC Indonesia, 2023). “Namun kini BI kembali melanjutkan perpanjangan relaksasi *LTV/FTV* dengan masa berlaku efektif mulai dari 1 Januari 2024 hingga 31 Desember 2024” (Kontan.co.id, 2023).

Selain itu, pemerintah juga memberikan insentif pajak berupa Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) untuk penyerahan rumah tapak dan satuan rumah susun. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 21/PMK.010/2021, kebijakan PPN DTP akan berlaku untuk masa pajak Maret-Agustus 2021 dan kemudian kebijakan tersebut diperbaharui dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.010/2021, sehingga insentif PPN DTP ini diperpanjang hingga Desember 2021. Dalam PMK tersebut, tertulis bahwa, “PPN

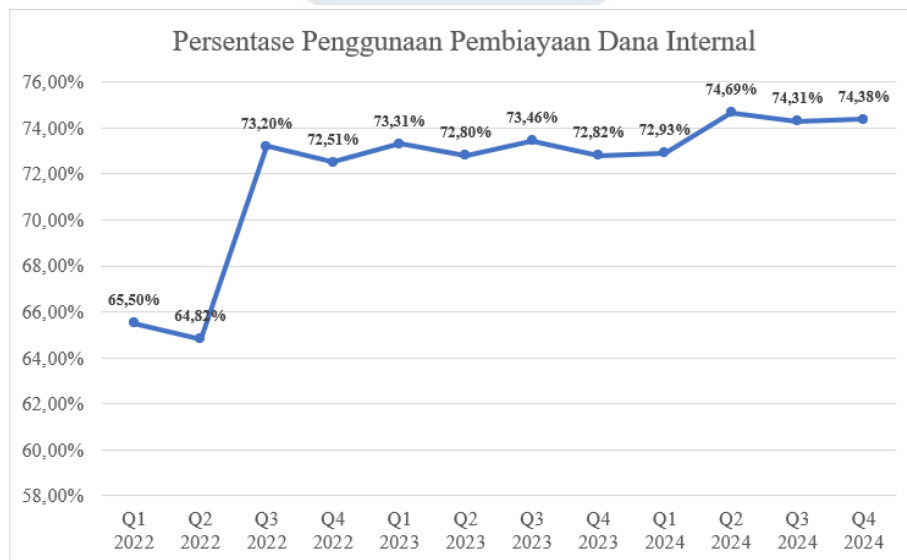
ditanggung pemerintah diberikan sebesar 100% (seratus persen) dari PPN yang terutang atas penyerahan rumah tapak atau unit hunian rumah susun dengan Harga Jual paling tinggi Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan 50% (lima puluh persen) dari PPN yang terutang atas penyerahan rumah tapak atau unit hunian rumah susun dengan Harga Jual di atas Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”.

Sebagai dukungan pemerintah terhadap sektor properti, pemerintah kemudian melanjutkan insentif PPN DTP ini untuk periode Januari-September 2022 dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 6/PMK.010/2022. Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 Tahun 2023 tertulis bahwa, “PPN ditanggung pemerintah diberikan untuk penyerahan yang tanggal berita acara serah terima mulai tanggal 1 November 2023 sampai dengan tanggal 30 Juni 2024, sebesar 100% (seratus persen) dari PPN yang terutang dari bagian dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan penyerahan yang tanggal berita acara serah terima mulai tanggal 1 Juli 2024 sampai dengan tanggal 31 Desember 2024, sebesar 50% (lima puluh persen) dari PPN yang terutang dari bagian dasar pengenaan pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan Harga Jual paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”. Namun, untuk tahun 2024 terdapat perubahan aturan mengenai kebijakan PPN DTP. “Apabila penyerahan dilakukan mulai 1 Januari hingga 30 Juni 2024, PPN DTP diberikan sebesar 100% PPN yang terutang dari bagian dasar pengenaan pajak (DPP) sampai Rp2 miliar. Namun untuk penyerahan mulai 1 Juli 2024 hingga 31 Desember 2024, PPN DTP hanya diberikan sebesar 50% PPN yang terutang dari DPP sampai Rp2 miliar” (ddtc.co.id, 2025).

Adanya kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan pemerintah untuk meningkatkan daya beli masyarakat dan mendukung sektor properti, berdampak terhadap pemulihan sektor properti. Hal ini dibuktikan dengan besarnya pembiayaan yang digunakan oleh pengembang properti menggunakan dana internal perusahaan. Pengembang properti memerlukan dana untuk melakukan

pembangunan dan mencukupi ketersediaan properti. Dalam melakukan pengembangan dan pembangunan properti, sektor properti memiliki 2 (dua) sumber pembiayaan, yaitu dana internal dan dana eksternal. Ketersediaan dana internal sangat penting dalam membiayai berbagai kebutuhan pengembangan perusahaan, terutama untuk sektor properti yang membutuhkan pembiayaan yang besar. Kebutuhan pembiayaan tersebut digunakan untuk pembelian bahan bangunan, pembayaran tenaga kerja, pengeluaran perizinan lahan, dan operasional pembangunan lainnya. Penggunaan dana internal sangat penting bagi perusahaan agar dapat mengurangi ketergantungan terhadap dana eksternal yang memiliki risiko lebih tinggi.

Seiring dengan pentingnya penggunaan dana internal untuk kebutuhan pembiayaan bagi sektor properti dibuktikan dengan penggunaan dana internal yang mengalami peningkatan. Berikut merupakan data terkait sumber pembiayaan untuk pembangunan properti residensial yang berasal dari dana internal selama tahun 2022-2024.



Gambar 1.5 Grafik Sumber Pembiayaan Dana Internal Tahun 2022-2024

Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

Berdasarkan Gambar 1.5 dapat dilihat tren peningkatan terhadap penggunaan pembiayaan melalui dana internal bagi properti residensial dari tahun 2022-2024. Pada triwulan I-2022 penggunaan pembiayaan dana internal sebesar

65,50% turun menjadi 64,82% pada triwulan II-2022, tetapi mengalami peningkatan yang signifikan pada triwulan III-2022 yaitu sebesar 73,20%. Pada triwulan II-2024 terjadi kenaikan menjadi sebesar 74,69%. Lalu terjadi penurunan menjadi 74,31% pada triwulan III-2024 dan kembali meningkat menjadi 74,38% pada triwulan IV-2024. Meskipun mengalami penurunan di beberapa triwulan, penggunaan dana internal masih lebih besar dibandingkan penggunaan dana eksternal. Sehingga, pembiayaan melalui dana internal masih menjadi sumber utama untuk mendukung pengembangan sektor properti yang dapat tercapai karena perolehan laba oleh perusahaan.

Laba merupakan salah satu komponen dalam laporan keuangan yang sangat penting bagi perusahaan. Ketika perusahaan memperoleh laba, perusahaan dapat mempertahankan kelangsungan usaha, melakukan pengembangan usaha, dan melakukan ekspansi. Sehingga, pertumbuhan laba dapat mencerminkan kinerja keuangan yang sehat bagi perusahaan. Dalam perhitungan laba, terdapat komponen perhitungan laba sebelum pajak. Perhitungan laba sebelum pajak mencakup pendapatan dan beban operasional perusahaan. Perolehan laba sebelum pajak dapat menggambarkan kinerja operasional yang dilakukan oleh perusahaan. Maka dari itu, laba sebelum pajak mencerminkan perolehan keuntungan yang dihasilkan melalui kegiatan operasional atau aktivitas utama perusahaan. Pada sektor *Properties & Real Estate*, perolehan laba sebelum pajak sangat penting bagi keberlanjutan perusahaan sektor *Properties & Real Estate*. Berikut merupakan perbandingan laba sebelum pajak seluruh sektor yang terdaftar di BEI selama tahun 2022-2024.

Sektor	Laba Sebelum Pajak (Miliar)			Persentase Kenaikan (%)	
	2022	2023	2024	2022-2023	2023-2024
<i>Basic Materials</i>	45.422,33	39.856,96	43.257,42	-12%	9%
<i>Consumer Cyclical</i>	18.543,55	14.950,02	17.354,37	-19%	16%
<i>Consumer Non-Cyclical</i>	68.288,24	71.914,76	78.140,05	5%	9%
<i>Energy</i>	208.366,75	130.496,67	122.860,36	-37%	-6%
<i>Financials</i>	201.773,97	212.277,60	248.422,07	5%	17%
<i>Healthcare</i>	8.587,68	8.680,23	9.327,58	1%	7%
<i>Industrials</i>	67.802,95	68.417,63	67.196,91	1%	-2%
<i>Infrastructures</i>	50.836,12	52.939,93	53.637,00	4%	1%
<i>Properties &amp; Real Estate</i>	10.958,69	15.850,64	32.844,68	45%	107%
<i>Technology</i>	- 10.469,51	- 11.988,39	- 7.747,87	15%	-35%
<i>Transportation &amp; Logistic</i>	64.587,47	1.545,97	609,62	-98%	-61%

Tabel 1.1 Laba Sebelum Pajak Sektor BEI Tahun 2022-2024

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Pada Tabel 1.1 terlihat perbandingan laba sebelum pajak seluruh sektor di BEI dari tahun 2022-2024. Hanya terdapat 5 (lima) sektor yang laba sebelum pajaknya mengalami kenaikan secara berturut-turut dari tahun 2022-2024 yaitu sektor *Properties & Real Estate*, *Infrastruktur*, *Financials*, *Healthcare*, dan *Consumer Non-Cyclical*. Pada tahun 2022 laba sebelum pajak sektor *Properties & Real Estate* sebesar Rp10.959 miliar, kemudian mengalami pertumbuhan menjadi Rp15.851 miliar pada tahun 2023, dan meningkat menjadi Rp31.845 miliar pada tahun 2024. Di antara persentase pertumbuhan laba sebelum pajak kelima sektor tersebut, persentase kenaikan laba sebelum pajak sektor *Properties & Real Estate* secara berturut-turut merupakan persentase peningkatan paling tinggi diantara sektor lainnya. Persentase kenaikan dari tahun 2022-2023 sebesar 45%. Kemudian persentase kenaikan laba sebelum pajak sektor *Properties & Real Estate* meningkat secara signifikan sebesar 107% dari tahun 2023-2024. Pertumbuhan laba sebelum pajak dan tingginya persentase kenaikan laba sebelum pajak sektor *Properties & Real Estate* secara berturut-turut selama tahun 2022-2024 ditengah meningkatnya tingkat suku bunga acuan menjadi hal yang menarik untuk dijadikan sebagai objek dalam penelitian ini.

Peningkatan laba yang dihasilkan perusahaan dapat membantu menjaga stabilitas arus kas dan mengindikasikan ketersediaan dana. Ketersediaan dana tersebut nantinya dapat digunakan untuk melakukan pengembangan, ekspansi usaha, dan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya di masa yang akan datang. Laba dapat dikatakan berkualitas ketika laba yang dilaporkan oleh

perusahaan dapat menggambarkan kinerja operasional perusahaan yang didukung oleh penerimaan kas yang tercermin dari arus kas operasional perusahaan dan informasi laba tersebut dapat digunakan untuk menilai kondisi dan kinerja perusahaan. Laba dihasilkan dari pendapatan yang diperoleh perusahaan setelah dikurangi oleh beban-beban operasional. Dalam laporan laba rugi, pendapatan dan beban diakui secara akrual atau pada saat perusahaan telah melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Sedangkan dalam laporan arus kas operasional, perusahaan mencatat secara kas atau berdasarkan uang yang diterima dan dikeluarkan oleh perusahaan. Kualitas laba dapat tercermin dari sejauh mana pendapatan yang diperoleh perusahaan dapat terealisasi menjadi kas. Sehingga laba dikatakan berkualitas ketika pendapatan yang diakui oleh perusahaan dapat direalisasikan menjadi kas yang tercermin dalam laporan arus kas operasional perusahaan dan nantinya kas tersebut dapat digunakan oleh perusahaan untuk melakukan pengembangan usaha dan memperoleh keberlanjutan laba.

Kebutuhan sumber pembiayaan melalui dana internal yang besar mengindikasikan sektor *Properties & Real Estate* memiliki ketersediaan kas untuk menunjang kelangsungan usaha dan melakukan ekspansi usaha. Kebutuhan pembiayaan yang didominasi melalui dana internal mencerminkan bahwa laba yang berasal dari pendapatan yang diakui oleh perusahaan dapat direalisasikan menjadi kas dan dapat digunakan untuk menunjang kelangsungan usaha sektor *Properties & Real Estate*. Sehingga, meningkatnya laba sebelum pajak sejalan dengan realisasi kas yang terbentuk melalui penggunaan dana internal yang meningkat. Hal ini mencerminkan kualitas laba karena peningkatan laba sebelum pajak dapat direalisasikan menjadi kas yang digunakan untuk kebutuhan pengembangan operasional perusahaan dari penggunaan dana internal sektor *Properties & Real Estate* yang meningkat. Kemampuan informasi laba yang dapat menggambarkan kinerja perusahaan yang sebenarnya adalah karena laba tersebut dapat terealisasi menjadi kas dan mendukung pengembangan operasional perusahaan.

Menurut Dechow & Schrand (2004) dalam Pangaribuan et al. (2023), “kualitas laba adalah laba yang memiliki tiga karakteristik: dapat dengan akurat

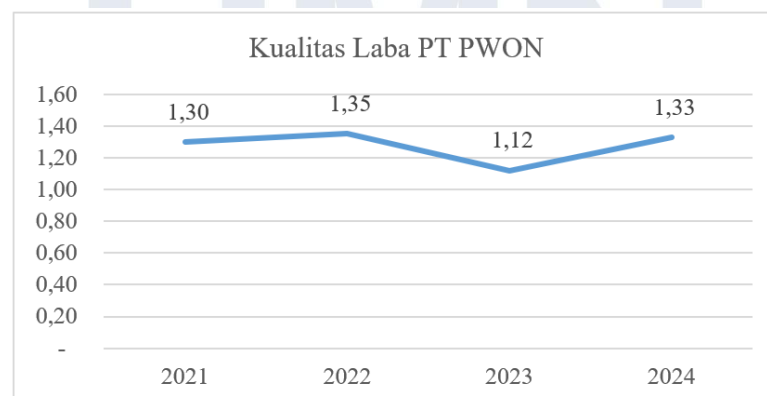
mencerminkan kinerja operasi perusahaan saat ini, dapat memberikan indikator yang baik mengenai kinerja perusahaan di masa depan, dapat memberikan informasi yang akurat tentang kinerja operasi perusahaan”. Pada penelitian ini, kualitas laba diukur dengan menggunakan kualitas akrual dengan membagi arus kas operasi dengan laba sebelum bunga dan pajak. Arus kas dari aktivitas operasi yang digunakan adalah kas dari operasi diluar bunga dan pajak yang dihitung dari kas bersih dari aktivitas operasi dikurangi dengan penerimaan bunga atau pajak dan ditambah dengan pembayaran bunga dan pajak. Menurut Murniati et al. (2018) dalam Santoso & Handoko (2023) “Informasi mengenai tingkat laba dikalkulasikan dengan perhitungan seberapa jauh kualitas laba perusahaan yakni arus kas operasi dibandingkan atau dibagi pada laba sebelum bunga dan pajak (*EBIT*). Semakin tinggi rasio kualitas laba maka makin besar pula jumlah laba operasional suatu perusahaan yang kemudian direalisasikan ke dalam bentuk kas atau setara kas”. Semakin besar laba operasional yang dapat direalisasikan menjadi kas mengindikasikan kualitas laba yang tinggi. Oleh karena itu, kualitas laba dilihat dari seberapa baik laba operasional yang diperoleh perusahaan dapat didukung oleh arus kas.

Bagi perusahaan laba yang berkualitas dapat digunakan oleh perusahaan untuk melakukan pengembangan usaha serta melakukan pembagian dividen tunai. Ketika pendapatan perusahaan meningkat dengan diikuti oleh efisiensi beban operasional, maka laba perusahaan dapat meningkat, dan nilai perusahaan bisa meningkat. Selain itu, ketika laporan laba menggambarkan kinerja keuangan yang sesuai dengan kondisi perusahaan, menjadikan perusahaan mampu menciptakan keberlanjutan laba dimasa depan. Analisis terkait kualitas laba juga penting dilakukan agar perusahaan dapat menentukan keputusan pengembangan dan ekspansi usaha yang ingin dilakukan serta merencanakan upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk mempertahankan kelangsungan usaha. Dengan memiliki ketersediaan kas atas realisasi nilai laba yang diperoleh, perusahaan dapat menjalankan operasional dengan baik, khususnya bagi perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang membutuhkan kas keras dalam menjalankan kegiatan operasionalnya.

Bagi investor, nilai laba yang berkualitas dapat membantu dalam menilai perusahaan yang dapat memberikan keuntungan. Hal ini karena dengan memiliki kualitas laba artinya nilai laba yang dilaporkan oleh perusahaan dapat terealisasi menjadi kas sehingga perusahaan mampu membagikan dividen tunai kepada para investor. Selain itu, nilai laba yang berkualitas mengindikasikan bahwa perusahaan mampu meningkatkan perolehan labanya, sehingga nantinya dividen tunai yang diberikan perusahaan dapat meningkat dan memberikan keuntungan bagi investor.

Perusahaan yang memiliki laba berkualitas juga mengindikasikan kinerja keuangan yang tinggi sehingga dapat meningkatkan kepercayaan bagi pihak pemberi kredit untuk membayar kewajibannya. Nilai laba yang dapat terealisasi menjadi kas menjadikan perusahaan memiliki kemampuan untuk membayar pinjaman yang diberikan. Dengan mendapatkan kepercayaan dari investor dan kreditor, maka perusahaan akan lebih mudah memperoleh pendanaan untuk mendukung operasional maupun ekspansi usahanya.

Contoh perusahaan yang memiliki kualitas laba adalah PT Pakuwon Jati Tbk (PWON). Berdasarkan laporan keuangan perusahaan, PWON berhasil meningkatkan kualitas labanya pada tahun 2022 dan 2024. Berikut merupakan data kualitas laba PWON selama tahun 2021-2024.



Gambar 1.6 Kualitas Laba PT PWON Tahun 2021-2024  
Sumber: Laporan Keuangan PWON (idx.co.id)

Gambar 1.6 menunjukkan beberapa peningkatan terhadap kualitas laba PWON. Berdasarkan data pada Gambar 1.6 pada tahun 2022 kualitas laba perusahaan meningkat dari 1,30 pada tahun 2021 menjadi 1,35 pada tahun 2022.

Peningkatan kualitas laba ini disebabkan oleh meningkatnya laba sebelum bunga dan pajak perusahaan pada tahun 2022 menjadi Rp2,375 triliun yang sebelumnya pada tahun 2021 sebesar Rp2,065 triliun atau meningkat sebesar 15,04%. Selain itu, arus kas operasi perusahaan juga mengalami peningkatan sebesar 19.88% yaitu Rp2,679 triliun pada tahun 2021 dan meningkat menjadi Rp3,212 triliun pada tahun 2022. Berdasarkan laporan tahunan perusahaan, adanya peningkatan laba sebelum bunga dan pajak disebabkan karena pertumbuhan pendapatan sebesar 4,80% dan penurunan beban pokok pendapatan sebesar 6,12%. Pertumbuhan pendapatan yang terjadi diiringi dengan meningkatnya penerimaan kas dari pelanggan sebesar 11,79% yang tercermin pada peningkatan arus kas dari aktivitas operasi. Hal ini mengindikasikan bahwa kualitas laba PWON mengalami peningkatan karena pertumbuhan pendapatan yang diperoleh perusahaan sejalan dengan peningkatan penerimaan kas dari pelanggan. Selain itu, meningkatnya pendapatan disertai dengan penurunan beban pokok penjualan menyebabkan meningkatnya laba operasional yang sejalan dengan peningkatan arus kas dari aktivitas operasi. Sehingga kualitas laba perusahaan mengalami peningkatan.

Meningkatnya kualitas laba membantu perusahaan dalam memberikan ketersediaan dana untuk melakukan pengembangan usahanya. Berdasarkan laporan direksi, selama tahun 2022 PWON melakukan renovasi 2 *retail mall* (Pakuwon Mall Jogja dan Pakuwon Mall Solo Baru), pembangunan proyek ekspansi Pakuwon Mall Bekasi dan Pakuwon City Mall Tahap 3, pembangunan unit-unit perumahan untuk diserahkan, dan meluncurkan aplikasi *Pakuwon Lifestyle*. Dalam Kontan.co.id (2022), direktur PWON Minarto menyatakan mengenai penggunaan *capital expenditure (capex)*, “sedangkan untuk tahun ini, anggaran capex Rp 2,9 triliun tersebut akan dipakai untuk konstruksi proyek Pakuwon Mall Bekasi, Pakuwon City Mall *extension*, renovasi dua mall di Yogyakarta dan Solo, serta rencana pembelian tanah beserta peluang akuisisi *operating asset* lainnya. Adapun sumber dana capex PWON berasal dari kas internal dan dana dari emisi obligasi tahun 2021”.

Selain melakukan pengembangan usaha, dengan memiliki kualitas laba, perusahaan dapat membagikan dividen tunai kepada para pemegang saham. Berdasarkan laporan tahunan perusahaan, pada tahun 2022 PWON membagikan dividen tunai kepada para pemegang saham dengan nilai masing-masing sebesar Rp6,5 per saham atau total seluruhnya sebesar Rp313 miliar. Jumlah dividen tunai yang dibagikan lebih besar dibandingkan tahun 2021 dengan nilai masing-masing sebesar Rp4 per saham atau total seluruhnya sebesar Rp192 miliar. Peningkatan kualitas laba perusahaan juga menunjukkan kemampuan membayar utang yang tercermin pada peningkatan rasio kas perusahaan sebesar 33,03%. Pada 2022, rasio kas perusahaan sebesar 2,83 kali (x) lebih besar dibandingkan tahun 2021 sebesar 2,13 kali (x) yang menandakan perusahaan memiliki kemampuan dalam membayar liabilitas jangka pendeknya dengan menggunakan kas yang dimilikinya. Dengan meningkatnya kualitas laba membantu perusahaan dalam memperoleh keberlanjutan laba dari peningkatan laba operasional pada tahun 2023 menjadi sebesar Rp2,715 triliun.

Berdasarkan contoh pada kasus PWON membuktikan bahwa kualitas laba sangat penting bagi perusahaan. Dengan memiliki laba yang berkualitas, artinya laba yang dilaporkan perusahaan dapat terealisasi menjadi kas dan realisasi kas tersebut dapat digunakan untuk melakukan pengembangan, ekspansi usaha, menunjang kelangsungan perusahaan, membagikan dividen tunai, dan memberikan kemampuan untuk membayar liabilitas jangka pendek perusahaan. Selain itu, peningkatan kualitas laba perusahaan juga dapat menggambarkan keberlanjutan laba dimasa depan yang dibuktikan dengan perolehan laba operasi PWON yang selalu positif dan bahkan mengalami peningkatan.

Terdapat beberapa faktor yang diperkirakan dapat memengaruhi kualitas laba perusahaan yaitu Likuiditas, Kepemilikan Institusional, Profitabilitas, dan Struktur Modal.

Variabel independen yang pertama adalah Likuiditas. Menurut Kieso et al. (2022) “rasio likuiditas digunakan untuk mengukur kemampuan jangka pendek perusahaan dalam membayar kewajiban yang jatuh tempo dan memenuhi

kebutuhan kas yang tidak terduga”. Dalam penelitian ini, rasio Likuiditas diproksikan dengan menggunakan *Current Ratio (CR)*. “*Current Ratio* adalah ukuran yang digunakan untuk mengukur likuiditas perusahaan dan kemampuan membayar utang jangka pendek dengan menggunakan aset lancar. Rasio ini dihitung dengan membagi aset lancar dengan kewajiban lancar” (Kieso et al., 2022).

*Current Ratio* perusahaan yang tinggi menunjukkan tingginya kemampuan perusahaan untuk melunasi utang jangka pendek dengan menggunakan aset lancar perusahaan. Maka, proporsi aset lancar milik perusahaan lebih besar dibandingkan dengan utang lancarnya. Tingginya aset lancar dapat meningkatkan *net working capital* perusahaan. Salah satu komponen aset lancar yang dapat digunakan adalah kas. Pada perusahaan *Properties & Real Estate*, perusahaan dapat menggunakan kas yang tersedia untuk biaya konstruksi seperti pembelian material. Ketika perusahaan memiliki ketersediaan kas yang tinggi, maka perusahaan dapat melakukan pembelian material dalam jumlah yang besar untuk memenuhi kebutuhan pembangunan agar dapat mempercepat penyelesaian pembangunan. Ketika penyelesaian pembangunan dilakukan lebih cepat, maka perusahaan dapat meningkatkan pengakuan pendapatan. Peningkatan pengakuan pendapatan dapat meningkatkan pendapatan perusahaan. Pembelian material dalam jumlah besar juga membantu perusahaan dalam menghindari kenaikan harga material. Selain itu, perusahaan dapat melakukan pelunasan pembelian material dalam periode diskon. Pengurangan biaya tersebut menyebabkan beban pokok penjualan rendah. Peningkatan pendapatan diikuti dengan efisiensi beban pokok penjualan berdampak pada peningkatan *EBIT* perusahaan.

Dengan mempercepat penyelesaian pembangunan, maka perusahaan sektor *Properties & Real Estate* dapat melakukan serah terima properti yang akan membantu mempercepat penerimaan kas. Sehingga pendapatan yang meningkat dapat direalisasikan menjadi kas yang tercermin dalam penerimaan kas dari pelanggan pada laporan arus kas dari aktivitas operasi. Aliran kas masuk dari pendapatan dalam arus kas operasional yang lebih besar dibandingkan dengan uang

kas yang dikeluarkan untuk keperluan kegiatan operasional akan berdampak pada arus kas operasional yang positif. Ketika pendapatan meningkat diiringi dengan aliran uang masuk yang meningkat, maka semakin banyak nilai *EBIT* yang terealisasi dalam bentuk kas. Kas tersebut kemudian dapat digunakan oleh perusahaan untuk melakukan pengembangan operasional dan mempertahankan kelangsungan usaha. Sehingga laba yang dilaporkan oleh perusahaan memiliki kualitas yang tinggi. Dengan laba yang berkualitas, maka laba tersebut nantinya dapat menggambarkan keberlanjutan laba (*sustainable earnings*) di masa depan.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Erawati et al. (2023) menyatakan bahwa Likuiditas berpengaruh positif terhadap Kualitas Laba. Namun, pada penelitian yang dilakukan oleh Magfiroh & Widati (2023) menyatakan bahwa Likuiditas memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap Kualitas Laba.

Variabel independen yang kedua adalah Kepemilikan Institusional. Menurut Puspitasari et al. (2024), “kepemilikan institusional dapat diartikan sebagai proporsi kepemilikan saham pada akhir tahun yang dimiliki oleh lembaga seperti perbankan, asuransi, dan institusi lain”. Presentase kepemilikan institusional disajikan dalam catatan atas laporan keuangan perusahaan. Manurung and Wibisono (2015:7) dalam Pratiwi & Pralita (2021) menyatakan bahwa, “kepemilikan institusional dapat diukur dengan membagi jumlah saham institusional dengan total saham yang beredar, lalu dikalikan dengan 100%”.

Kepemilikan institusional yang tinggi menunjukkan institusi tersebut memiliki kontrol besar dalam perusahaan dan mendorong perusahaan dalam meningkatkan labanya. Pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate*, pihak institusi dapat menentukan strategi pengembangan properti dengan meningkatkan cadangan lahan dengan pembelian lahan secara kontinyu agar dapat mengurangi persaingan dalam mendapatkan lahan yang strategis. Dengan memiliki lahan yang potensial di lokasi-lokasi strategis, maka dapat mempengaruhi pertumbuhan dan tingkat keuntungan proyek pembangunan properti dimasa depan. Lahan yang sudah dibangun, nantinya dapat dijual atau disewakan oleh perusahaan. Hal ini menyebabkan pengakuan pendapatan perusahaan akan meningkat. Selain itu,

dengan meningkatkan cadangan lahan, perusahaan dapat menghindari potensi meningkatnya harga lahan dimasa depan. Memiliki cadangan lahan juga membantu perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasional yang lebih efisien karena perusahaan dapat melakukan penetapan biaya konstruksi dan perjanjian pembelian berbagai bahan bangunan diawal sesuai dengan kebutuhan perusahaan. Hal ini menjadikan beban pokok penjualan menjadi lebih rendah. Peningkatan pendapatan disertai dengan penurunan beban pokok penjualan berdampak pada peningkatan *EBIT* perusahaan.

Agar pendapatan yang meningkat dapat direalisasikan menjadi kas, perusahaan sektor *Properties & Real Estate* dapat melakukan kerja sama dengan perusahaan perbankan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk membantu mempercepat penerimaan kas. Sehingga peningkatan pendapatan dapat direalisasikan menjadi kas yang tercermin dalam penerimaan kas dari pelanggan pada laporan arus kas dari aktivitas operasi. Aliran kas masuk dari pendapatan dalam arus kas operasional yang lebih besar dibandingkan dengan uang kas yang dikeluarkan untuk pemasok dan kontraktor akan berdampak pada arus kas operasional yang positif. Ketika pendapatan yang besar diiringi dengan aliran uang masuk yang besar, maka semakin banyak nilai *EBIT* yang terealisasi dalam bentuk kas. Kas tersebut kemudian dapat digunakan oleh perusahaan untuk melakukan pengembangan operasional dan mempertahankan kelangsungan usaha. Sehingga laba yang dilaporkan oleh perusahaan memiliki kualitas yang tinggi. Dengan laba yang berkualitas, maka laba tersebut nantinya dapat menggambarkan keberlanjutan laba (*sustainable earnings*) di masa depan.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan Dewi & Fachrurrozie (2021) menyatakan bahwa Kepemilikan Institusional berpengaruh positif terhadap Kualitas Laba. Sedangkan penelitian Sundari et al. (2025) menyatakan bahwa Kepemilikan Institusional berpengaruh negatif terhadap Kualitas Laba. Akan tetapi dalam penelitian Maulia & Handojo (2022) menyatakan bahwa Kepemilikan Institusional tidak berpengaruh terhadap Kualitas Laba.

Variabel independen ketiga dalam penelitian ini adalah Profitabilitas. Menurut Kieso et al. (2022), “profitabilitas adalah ukuran untuk mengukur pendapatan atau keberhasilan operasi dari sebuah perusahaan untuk periode waktu tertentu”. Dalam penelitian ini, rasio Profitabilitas diproksikan dengan menggunakan *Return on Asset (ROA)*. Menurut Anas & Suryono (2021), “*ROA* merupakan rasio yang menganalisis tentang kemampuan perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk mendapatkan laba atau pendapatan”.

*Return On Asset* yang tinggi menunjukkan tingginya kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba menggunakan total aset yang dimiliki sehingga perusahaan berhasil meningkatkan perolehan laba yang tinggi. Laba yang tinggi mengindikasikan tingginya kinerja operasional perusahaan. Pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate*, tingginya kinerja operasional perusahaan dapat dilihat dari tingginya tingkat penjualan properti real estat. Tingginya penjualan properti real estat dapat tercapai melalui sistem manajemen proyek yang efektif. Dalam menerapkan sistem manajemen proyek yang efektif, salah satu cara yang dilakukan adalah dengan pemilihan dan penggunaan bahan material yang berkualitas. Penggunaan material berkualitas dapat meningkatkan nilai dan daya saing properti real estat serta penyelesaian proyek tepat waktu, sehingga akan berdampak pada peningkatan pendapatan perusahaan. Material yang berkualitas juga memiliki daya tahan yang lebih lama sehingga memiliki tingkat kerusakan yang rendah dan meminimalkan kebutuhan perbaikan, penggantian, maupun pekerjaan ulang (*rework*). Sehingga perusahaan dapat mengurangi beban konstruksi, biaya pemeliharaan, dan biaya klaim garansi. Hal ini menjadikan beban pokok penjualan menjadi lebih rendah. Peningkatan pendapatan disertai dengan penurunan beban pokok penjualan berdampak pada peningkatan *EBIT* perusahaan.

Agar pendapatan yang meningkat dapat direalisasikan menjadi kas, perusahaan sektor *Properties & Real Estate* dapat melakukan sistem serah terima unit pada saat pelunasan. Sehingga hak atas properti yang dijual kepada pelanggan hanya akan diberikan setelah pembayaran selesai. Hal ini dapat membantu perusahaan dalam pengakuan pendapatan yang bersamaan dengan perolehan uang.

Sehingga peningkatan pendapatan yang dilaporkan oleh perusahaan dapat direalisasikan menjadi kas. Hal ini ditunjukkan pada laporan arus kas dari aktivitas operasional yang positif karena tingginya penerimaan kas atas sewa oleh pelanggan. Sehingga besarnya penerimaan kas dibandingkan dengan uang kas yang dikeluarkan untuk pembayaran biaya operasional menjadikan arus kas operasional perusahaan positif. Ketika pendapatan yang besar diiringi dengan aliran kas uang masuk yang besar maka semakin banyak nilai *EBIT* yang dapat terealisasi dalam bentuk kas. Kas tersebut kemudian dapat digunakan oleh perusahaan untuk pengembangan operasional seperti pembelian lahan baru dan pembangunan properti sewa. Perusahaan dengan kas yang sejalan dengan perolehan *EBIT* nya mengindikasikan bahwa laba yang dilaporkan oleh perusahaan memiliki kualitas yang tinggi. Dengan laba yang berkualitas, maka laba tersebut nantinya dapat menggambarkan keberlanjutan laba (*sustainable earnings*) di masa depan. Oleh karena itu, Profitabilitas memiliki pengaruh positif terhadap Kualitas Laba.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan Luas et al. (2021) menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kualitas Laba. Akan tetapi dalam penelitian Amalia & Dura (2022) menyatakan bahwa Profitabilitas tidak berpengaruh terhadap Kualitas Laba.

Variabel independen yang terakhir adalah Struktur Modal. “Struktur modal merupakan perbandingan antara kewajiban lancar, kewajiban tidak lancar dan modal atau dengan kata lain struktur modal juga bisa disebut sebagai perimbangan atau perbandingan antara modal dari luar dan modal sendiri” (Luas et al., 2021). Dalam penelitian ini, Struktur Modal diprosikan dengan menggunakan *Debt to Equity (DER)*. “*DER* memberikan informasi langsung tentang seberapa besar bagian utang dalam struktur modal perusahaan dibandingkan dengan ekuitas” (Wardoyo & Andani, 2024).

Apabila *Debt to Equity Ratio* rendah menunjukkan total ekuitas perusahaan lebih besar dibandingkan total utangnya, sehingga mengindikasikan bahwa pendanaan perusahaan lebih banyak menggunakan ekuitas dibandingkan dengan utang. Contoh pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate*, ketika ekuitas

perusahaan tinggi, perusahaan dapat menggunakannya untuk melakukan investasi pada pengembangan atau pembangunan *smart building* dan *green building*. Konsep *smart building* dan *green building* lebih diminati pasar dibandingkan bangunan konvensional. Selain itu, properti yang menggunakan konsep *smart building* dan *green building* memiliki harga jual yang lebih tinggi. Banyaknya permintaan terhadap produk yang ditawarkan perusahaan serta tingginya harga jual properti akan berdampak pada peningkatan pendapatan perusahaan.

Desain bangunan yang menggunakan konsep *smart building* dan *green building* akan memaksimalkan pencahayaan alami dan ventilasi udara. Hal ini dapat mengurangi keperluan pengeluaran biaya instalasi untuk kebutuhan listrik dan pendingin ruangan. Selain itu untuk memenuhi sisi kehijauan bangunan, perusahaan tidak perlu mengeluarkan biaya pembelian lahan tambahan untuk pembuatan taman (*land improvement*). Bangunan dengan konsep *smart building* dan *green building* dapat memanfaatkan taman gantung, sehingga perusahaan tidak perlu mengeluarkan biaya untuk pemasangan sistem pengairan untuk taman. Berkurangnya biaya instalasi dan biaya pemasangan sistem pengairan untuk taman menyebabkan beban pokok penjualan perusahaan rendah. Peningkatan pendapatan diikuti dengan efisiensi biaya yang tidak dikeluarkan dengan menggunakan konsep *smart building* dan *green building* berdampak pada peningkatan *EBIT* perusahaan.

Agar pendapatan yang meningkat dapat direalisasikan menjadi kas, perusahaan sektor *Properties & Real Estate* dapat melakukan pra penjualan serta mensyaratkan kepada konsumen untuk melakukan pembayaran tunai untuk membantu mempercepat penerimaan kas. Peningkatan penerimaan kas diiringi dengan pengurangan pembayaran kas untuk beban operasional, sehingga menyebabkan arus kas aktivitas operasional perusahaan positif. Ketika pendapatan yang besar diiringi dengan aliran uang masuk yang besar, maka semakin banyak nilai *EBIT* yang terealisasi dalam bentuk kas. Kas tersebut kemudian dapat digunakan oleh perusahaan untuk melakukan pengembangan operasional dan mempertahankan kelangsungan usaha. Sehingga laba yang dilaporkan oleh perusahaan memiliki kualitas yang tinggi. Dengan laba yang berkualitas, maka laba

tersebut nantinya dapat menggambarkan keberlanjutan laba (*sustainable earnings*) di masa depan.

Hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Santoso & Handoko (2023) menyatakan bahwa Struktur Modal berpengaruh negatif terhadap Kualitas Laba. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Astuti et al. (2022) menyatakan bahwa Struktur Modal berpengaruh positif signifikan terhadap Kualitas Laba.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Erawati & Wuarlela (2022) dengan melakukan beberapa pengembangan sebagai berikut:

1. Penelitian ini menambahkan variabel independen yaitu Kepemilikan Institusional yang mengacu pada penelitian Sundari et al. (2025) dan Struktur Modal yang mengacu pada penelitian Amalia & Dura (2022).
2. Penelitian ini tidak menguji variabel independen Ukuran perusahaan dan Pertumbuhan Laba karena dalam hasil penelitian sebelumnya, variabel tersebut tidak memiliki pengaruh terhadap Kualitas Laba.
3. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Periode penelitian yang dilakukan adalah selama 3 tahun, yaitu 2022-2024. Sedangkan penelitian yang direplikasi menggunakan perusahaan sektor pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2017-2020.

Berdasarkan penjelasan yang diuraikan dalam latar belakang, maka judul penelitian ini adalah **“Pengaruh Likuiditas, Kepemilikan Institusional, Profitabilitas, dan Struktur Modal Terhadap Kualitas Laba (Studi Empiris pada Perusahaan Sektor *Properties & Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024)”**.

## 1.2 Batasan Masalah

Berikut merupakan batasan masalah dalam penelitian ini:

- 1) Variabel dependen dalam penelitian ini adalah Kualitas Laba yang diukur dengan kualitas akrual menggunakan *Earnings Before Interest and Tax* dan arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi di luar bunga dan pajak.
- 2) Variabel independen yang digunakan adalah Likuiditas yang diproksikan dengan *Current Ratio (CR)*, Kepemilikan Institusional (KI), Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Assets (ROA)*, dan Struktur Modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*.
- 3) Penelitian menggunakan objek perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2022-2024.

## 1.3 Rumusan Masalah

Berikut merupakan rumusan masalah dalam penelitian ini:

- 1) Apakah Likuiditas berpengaruh positif terhadap Kualitas Laba?
- 2) Apakah Kepemilikan Institusional berpengaruh positif terhadap Kualitas Laba?
- 3) Apakah Profitabilitas berpengaruh positif terhadap Kualitas Laba?
- 4) Apakah Struktur Modal berpengaruh negatif terhadap Kualitas Laba?

## 1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini untuk memperoleh bukti empiris mengenai:

- 1) Pengaruh positif Likuiditas terhadap Kualitas Laba.
- 2) Pengaruh positif Kepemilikan Institusional terhadap Kualitas Laba.
- 3) Pengaruh positif Profitabilitas terhadap Kualitas Laba.
- 4) Pengaruh negatif Struktur Modal terhadap Kualitas Laba.

## 1.5 Manfaat Penelitian

Berikut merupakan manfaat dari penelitian ini:

1) Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi perusahaan untuk mengetahui seberapa berkualitas informasi laba yang dilaporkan perusahaan sehingga dapat menggambarkan kinerja perusahaan yang sebenarnya. Hasil penelitian ini juga dapat digunakan perusahaan untuk melihat seberapa banyak laba yang dapat terealisasi dalam bentuk kas sehingga dapat dijadikan dasar pengambilan keputusan dan evaluasi bagi perusahaan.

2) Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi investor untuk membantu dalam membuat keputusan dalam berinvestasi pada perusahaan yang memiliki informasi laba yang berkualitas. Sehingga dengan berinvestasi pada perusahaan yang memiliki laba berkualitas dapat memberikan keuntungan kepada investor.

3) Bagi Kreditor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak kreditor dalam memberikan masukan untuk pemberian kredit pada perusahaan yang memiliki informasi laba yang berkualitas. Sehingga kreditor dapat membuat keputusan pemberian kredit pada perusahaan yang tepat karena memiliki laba berkualitas.

4) Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi terkait dengan Kualitas Laba dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Hasil penelitian ini juga dapat menjadi sumber referensi untuk penelitian selanjutnya terkait Kualitas Laba.

5) Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi peneliti terkait Kualitas Laba dan hal yang mempengaruhi pelaporan laba yang berkualitas.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Berikut merupakan sistematika penulisan dalam penelitian ini.

### **BAB I           PENDAHULUAN**

Dalam bab ini, terdiri dari latar belakang penelitian, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II          LANDASAN TEORI**

Bab ini membahas tentang teori terkait Teori Sinyal (*Signalling Theory*), Laporan Keuangan, Kualitas Laba, Likuiditas (*CR*), Kepemilikan Institusional (*KI*), Profitabilitas (*ROA*), dan Struktur Modal (*DER*), model penelitian, dan hipotesis dari masalah yang ada dalam penelitian.

### **BAB III        METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini membahas tentang gambaran umum objek penelitian, metode penelitian, variabel penelitian yang terdiri dari satu variabel dependen dan empat variabel independen, teknik pengumpulan data, teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling* beserta dengan kriteria sampel yang ditetapkan, metode analisis data menggunakan uji statistik deskriptif, uji normalitas, uji asumsi klasik (uji multikolonieritas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas), dan uji hipotesis menggunakan metode analisis regresi berganda, koefisien korelasi, koefisien determinasi, uji signifikansi simultan (uji statistik F), dan uji signifikansi parameter individual (uji statistik t).

### **BAB IV        ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini membahas terkait pengolahan data penelitian dan hasil dari analisis data penelitian dengan disertai penjelasan atas rumusan masalah pada penelitian.

## **BAB V      SIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini membahas mengenai kesimpulan, keterbatasan, dan saran atas hasil penelitian yang sudah dilakukan untuk penelitian berikutnya.



**UMN**

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA