

BAB I

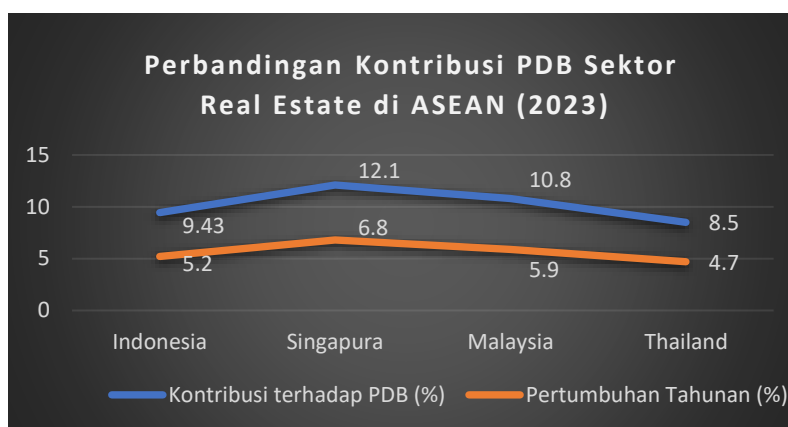
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam konteks perkembangan dunia yang semakin pesat dan kompleksitas pasar yang terus berkembang, kualitas laporan keuangan menjadi sangat krusial bagi perusahaan. Pada era industri saat ini, perusahaan dari berbagai sektor bisnis berperan sebagai agen untuk mendukung pertumbuhan ekonomi negara secara keseluruhan. Industri properti dan Real Estate menjadi salah satu sektor unggulan untuk menggerakkan perekonomian Indonesia (Anggraini & Lestari, 2024).

Meskipun sektor real estate dan properti menunjukkan potensi pertumbuhan yang signifikan, tantangan dalam stabilitas keuangan dan tata kelola perusahaan masih menjadi fokus utama para pemangku kepentingan. Data menunjukkan bahwa selama periode 2018-2023, investasi di sektor properti Indonesia mengalami fluktuasi yang dipengaruhi oleh berbagai faktor makro ekonomi termasuk suku bunga, inflasi, dan kebijakan pemerintah. Kondisi ini menyoroti pentingnya transparansi laporan keuangan dan praktik manajemen yang baik untuk menarik investor dan mempertahankan kepercayaan pasar dalam jangka Panjang (Widodo & Pranata, 2023).

Perusahaan di sektor real estate dan properti cenderung mengalami peningkatan atau kelebihan pasokan ketika perekonomian suatu negara mengalami pertumbuhan. Sebaliknya, saat ekonomi melemah, perusahaan-perusahaan ini menghadapi penurunan yang tajam dan risiko yang lebih besar, karena mereka bergantung pada pendanaan eksternal. Berdasarkan data BPS (2024), sektor properti menyumbang 9,43% terhadap PDB Indonesia, dengan pertumbuhan rata-rata 5,2% per tahun (2015-2024). Namun, kontribusi ini masih di bawah potensi maksimal jika dibandingkan dengan negara ASEAN seperti Singapura (12,1%) atau Malaysia (10,8%).



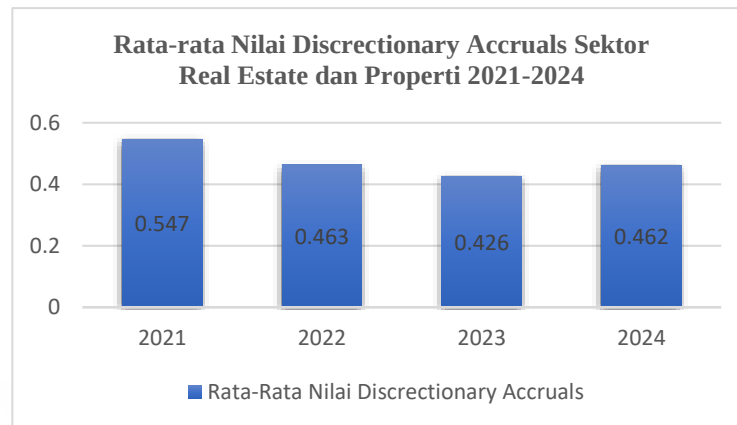
Sumber: World Bank 2023

Gambar 1. 1 Grafik Kontribusi PDB Sektor Real Estate di ASEAN

Pada gambar 1.1 menunjukkan grafik mengenai peran sektor real estate dalam perekonomian beberapa negara ASEAN, termasuk Indonesia, Singapura, Malaysia, dan Thailand. Data yang disajikan mencakup dua aspek utama, yaitu kontribusi sektor real estate terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) dalam persentase serta pertumbuhan tahunannya. Berdasarkan data World Bank (2023), Singapura mencatat kontribusi tertinggi sebesar 12,1% terhadap PDB dengan pertumbuhan tahunan 4,8%, diikuti oleh Malaysia dengan kontribusi 10,8% dan pertumbuhan 4,2%. Thailand berada di urutan ketiga dengan kontribusi 9,8% dan pertumbuhan 3,9%. Sementara itu, Indonesia mencatat kontribusi sebesar 9,43% terhadap PDB dengan pertumbuhan rata-rata 5,2% per tahun selama periode 2015–2024.

Meskipun pertumbuhan tahunan Indonesia tergolong kompetitif, kontribusi absolutnya terhadap PDB masih berada di bawah rata-rata negara ASEAN lainnya. Kesenjangan ini mengindikasikan bahwa sektor real estate Indonesia masih memiliki ruang yang signifikan untuk berkembang. Melalui perbandingan ini, dapat dilihat sejauh mana sektor real estate berkontribusi terhadap perekonomian masing-masing negara dan bagaimana perkembangannya pada tahun 2023. Analisis ini penting untuk memahami dinamika sektor properti di kawasan ASEAN, yang merupakan salah satu penggerak utama pertumbuhan ekonomi, sekaligus menegaskan

urgensi penguatan tata kelola dan kualitas pelaporan keuangan di sektor ini agar Indonesia mampu mengejar ketertinggalan dari negara-negara tetangga.



Sumber: Data diolah peneliti tahun 2025

Gambar 1. 2 Nilai Rata-Rata Discretionary Accruals 2021–2024

Pada Gambar 1.2 menunjukkan tren rata-rata kualitas laporan keuangan yang diukur menggunakan nilai absolut *discretionary accruals* dari 19 perusahaan sampel sektor real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024. Nilai yang lebih tinggi mencerminkan tingkat manajemen laba yang lebih besar, sehingga mengindikasikan kualitas laporan keuangan yang lebih rendah. Berdasarkan data yang diolah dari lampiran penelitian, rata-rata Discretionary Accruals pada tahun 2021 berada di angka 0,547, kemudian menurun menjadi 0,463 pada tahun 2022 dan terus turun ke titik terendah sebesar 0,426 pada tahun 2023. Namun pada tahun 2024, nilai rata-rata Discretionary Accruals kembali sedikit meningkat menjadi 0,462.

Penurunan nilai *Discretionary Accruals* dari 2021 ke 2023 mengindikasikan adanya perbaikan kualitas pelaporan keuangan secara bertahap, yang dapat dikaitkan dengan meningkatnya kesadaran emiten terhadap standar tata kelola perusahaan pasca pandemi. Akan tetapi, kenaikan kembali pada 2024 menunjukkan bahwa peningkatan kualitas pelaporan keuangan di sektor ini belum sepenuhnya stabil dan konsisten. Fluktuasi ini memperkuat urgensi penelitian mengenai faktor-faktor yang

dapat memengaruhi kualitas laporan keuangan, khususnya peran audit internal dan good corporate governance, di sektor real estate dan properti.

Fenomena ini perlu menjadi perhatian serius bagi seluruh pemangku kepentingan di sektor properti, mengingat kualitas pelaporan keuangan berpengaruh langsung terhadap kepercayaan investor dan stabilitas pasar modal. Diperlukan kolaborasi antara regulator, asosiasi profesi akuntansi, dan pelaku industri untuk memberikan pendampingan dan edukasi komprehensif terkait implementasi standar akuntansi yang tepat. Dengan demikian, diharapkan kualitas pelaporan keuangan sektor properti dapat meningkat secara konsisten dan berkelanjutan, mendukung pertumbuhan industri ini sebagai salah satu penggerak utama perekonomian nasional (Khoirunisa et al., 2023).

Sebuah laporan keuangan dapat dikatakan berkualitas ketika memenuhi kriteria relevansi, keandalan, dan ketepatan waktu penyajian informasi (Apriani et al., 2024). Selain itu, laporan keuangan yang tepat dan dapat diandalkan juga dapat dijadikan landasan yang tepat untuk pengambilan keputusan strategis. Kualitas laporan keuangan perusahaan ditentukan oleh seberapa baik informasi yang disajikan oleh perusahaan untuk memenuhi kebutuhan pengguna, investor, dan pemegang saham. Laporan keuangan yang memiliki standar tinggi dapat meningkatkan kepercayaan investor, kreditor, dan masyarakat, sehingga berkontribusi pada keberlangsungan dan pertumbuhan perusahaan (Sukamulja, 2024).

Audit internal berperan dalam menunjang aktivitas operasional perusahaan melalui fungsi pengawasan yang terstruktur. Audit internal berfungsi untuk mendukung operasional dan kegiatan perusahaan sebagai fungsi pengawasan, dengan tujuan memastikan bahwa perusahaan beroperasi sesuai rencana dan bergerak menuju pencapaian tujuannya. Kontribusi audit internal dalam meningkatkan mutu laporan keuangan telah berkembang dari fungsi yang semula sepenuhnya berada di bawah wewenang manajemen menjadi standar korporat untuk mengevaluasi rasio keuangan berdasarkan laporan keuangan (Madawaki et al., 2022).

Fungsi audit internal dalam industri properti meliputi pengawasan aspek operasional dan memegang peranan yang sangat penting dalam menjamin keakuratan dan ketepatan proses pencatatan pendapatan yang sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku. Keberadaan audit internal kini semakin memiliki nilai strategis dalam upaya pencegahan kesalahan material pada laporan keuangan perusahaan *restatement* menemukan bahwa perusahaan properti yang memiliki fungsi audit internal yang kuat cenderung menghasilkan laporan keuangan dengan kualitas yang lebih baik dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki audit internal yang lemah.. Penelitian Widodo & Pranata (2023) menemukan bahwa perusahaan properti yang memiliki fungsi audit internal yang kuat cenderung menghasilkan laporan keuangan dengan kualitas yang lebih baik dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki audit internal yang lemah.

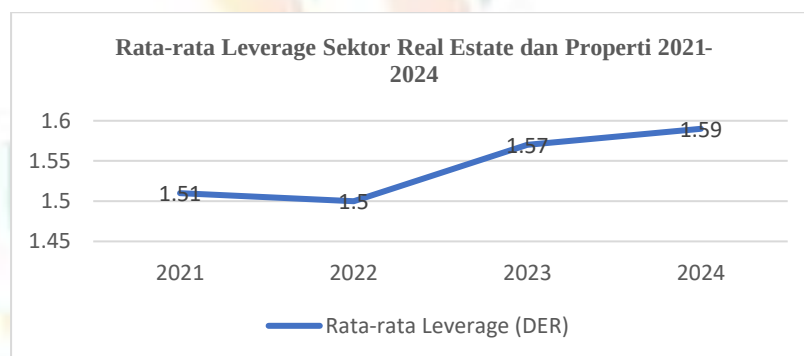
Good corporate governance memegang peranan yang krusial dalam keberlangsungan operasional suatu entitas bisnis. *Good corporate governance* berfungsi sebagai mekanisme yang menjamin kelangsungan hidup perusahaan dalam jangka panjang dengan tetap mengedepankan kepentingan para pemegang saham (Manossoh, 2016).

Gea & Putra (2022) menyatakan bahwa implementasi *good corporate governance* memiliki pengaruh signifikan terhadap kualitas laporan keuangan. Lebih lanjut, *good corporate governance* turut memberikan kontribusi langsung dalam meningkatkan kualitas laporan keuangan, yang semakin diperkuat melalui implementasi sistem informasi akuntansi yang memadai. Sejalan dengan hal tersebut, Manossoh (2016) juga membuktikan bahwa *good corporate governance* memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan.

Dari beberapa penelitian tersebut peneliti menemukan kesenjangan dalam penelitian sebelumnya. Pertama, mayoritas penelitian sebelumnya mengkaji pengaruh audit internal atau *good corporate governance* secara terpisah terhadap kualitas laporan keuangan, namun belum menganalisis interaksi sinergis antara kedua variabel tersebut dalam satu model penelitian

yang menyeluruh. Kedua, penelitian yang secara khusus mengkaji sektor real estate dan properti masih tergolong minim, meskipun sektor ini memiliki karakteristik operasional dan regulasi yang khas serta kompleks. Ketiga, penelitian-penelitian sebelumnya belum menggunakan konteks periode pasca-pandemi COVID-19 (2021-2024) yang mencerminkan adanya perkembangan baru dalam praktik tata kelola perusahaan serta fungsi audit internal.

Selain berupaya menjawab kesenjangan dalam penelitian-penelitian terdahulu, penelitian ini akan memasukkan *leverage* sebagai variabel pemoderasi, mengingat sifat sektor real estate dan properti yang bertumpu pada modal pinjaman. Data dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Semester I 2023 menunjukkan angka *Debt to equity ratio* (DER) sektor properti berada pada level 2,15, jauh melampaui rata-rata industri lain yang hanya 1,45. Ketergantungan yang besar pada pendanaan eksternal ini tidak hanya mencerminkan kerentanan finansial, tetapi juga berpotensi mengganggu akurasi dan reliabilitas pelaporan keuangan. Dalam konteks inilah, *leverage* diduga mampu memperkuat atau melemahkan pengaruh audit internal dan *good corporate governance* terhadap kualitas laporan keuangan.



Sumber: Data diolah peneliti tahun 2025

Gambar 1. 3 Tren Leverage (DER) Sektor Real Estate dan Properti Periode 2021–2024

Pada Gambar 1.3, menunjukkan grafik *leverage* sektor properti berdasarkan data 19 perusahaan sampel penelitian selama periode 2021–2024. Rata-rata Debt to Equity Ratio (DER) pada tahun 2021 tercatat

sebesar 1,51, kemudian sedikit menurun menjadi 1,50 pada tahun 2022. Pada tahun 2023, rata-rata DER meningkat ke angka 1,57, dan terus naik ke 1,59 pada tahun 2024 sebagai nilai tertinggi dalam periode pengamatan. Tren kenaikan ini mencerminkan kecenderungan perusahaan sektor properti yang semakin bergantung pada pendanaan eksternal dari tahun ke tahun, khususnya pada periode pascapandemi saat kebutuhan ekspansi meningkat. Meskipun nilai DER sampel penelitian ini berada di kisaran 1,50–1,59, angka tersebut tetap mencerminkan karakteristik sektor properti yang memang bertumpu pada utang sebagai sumber pembiayaan utama. Kecenderungan peningkatan leverage ini berpotensi memengaruhi perilaku manajemen dalam pelaporan keuangan, sehingga memperkuat relevansi penggunaan *leverage* sebagai pemoderasi dalam penelitian ini.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dapat disimpulkan bahwa sektor real estate dan properti di Indonesia menghadapi tantangan serius dalam hal kualitas pelaporan keuangan. Data menunjukkan bahwa kontribusi sektor ini terhadap PDB masih berada di angka 9,43%, tertinggal dari Singapura (12,1%) dan Malaysia (10,8%). Rata-rata nilai [discretionary accruals] sampel penelitian berfluktuasi antara 0,426 hingga 0,547 selama periode 2021–2024, yang mengindikasikan belum stabilnya kualitas pelaporan keuangan di sektor ini. Di sisi lain, tingkat leverage (DER) rata-rata sampel menunjukkan tren meningkat dari 1,51 pada tahun 2021 menjadi 1,59 pada tahun 2024, mencerminkan ketergantungan yang semakin besar pada pendanaan eksternal. Kondisi-kondisi tersebut menegaskan pentingnya keberadaan mekanisme pengawasan yang kuat, yaitu audit internal dan good corporate governance, dalam menjaga dan meningkatkan kualitas laporan keuangan.

Oleh karena itu, penelitian ini dirancang untuk menganalisis secara empiris bagaimana audit internal dan good corporate governance berpengaruh terhadap kualitas laporan keuangan, serta menguji apakah leverage mampu memoderasi hubungan tersebut pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, peneliti mengidentifikasi permasalahan yang ada sebagai berikut:

1. Laporan Otoritas Jasa Keuangan tahun 2023 mencatat adanya peningkatan kasus penyajian kembali (restatement) laporan keuangan pada perusahaan-perusahaan sektor properti, dengan jumlah kasus terbanyak terjadi pada tahun 2022 sebanyak enam perusahaan. Fakta ini menggambarkan bahwa kualitas laporan keuangan di sektor tersebut masih belum stabil dan mengindikasikan adanya kelemahan dalam kepatuhan terhadap standar pelaporan keuangan yang berlaku.
2. Hasil penelaahan regulator menunjukkan bahwa sebagian emiten properti belum sepenuhnya menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik, antara lain tercermin melalui komposisi dewan komisaris independen yang belum memenuhi ketentuan minimum serta keberadaan komite audit yang belum didukung oleh anggota dengan latar belakang keuangan yang memadai. Keadaan tersebut dapat mengikis efektivitas fungsi pengendalian dalam proses penyusunan laporan keuangan, sekaligus membuka celah yang memberikan peluang lebih luas lagi bagi manajemen untuk melakukan praktik manipulasi laba.
3. Kajian-kajian terdahulu umumnya meneliti pengaruh audit internal dan *good corporate governance* terhadap kualitas laporan keuangan secara terpisah, sehingga sinergi antara kedua mekanisme pengawasan tersebut belum banyak dianalisis dalam satu model yang terpadu. Selain itu, penelitian yang secara khusus menyoroti karakteristik sektor real estate dan properti serta dilakukan dalam konteks periode setelah pandemi COVID 19 masih relatif terbatas, sedangkan temuan empiris yang ada menunjukkan hasil yang belum konsisten.

4. Dalam praktiknya, fungsi audit internal pada banyak perusahaan sektor properti masih cenderung berorientasi pada pemenuhan prosedur dan kepatuhan formal, sehingga kontribusinya terhadap penilaian kewajaran estimasi akuntansi dan deteksi potensi manajemen laba belum optimal. Keterbatasan fokus audit internal tersebut dapat menyebabkan praktik *discretionary accruals* kurang terpantau dengan baik, yang pada akhirnya menyebabkan kualitas informasi dalam laporan keuangan perusahaan belum mencapai tingkat yang optimal.

C. Pembatasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada perusahaan sektor real estate dan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021–2024. Fokus penelitian diarahkan pada emiten dengan kategori kapitalisasi menengah dan besar yang telah beroperasi setidaknya lima tahun, sehingga diharapkan memiliki rekam jejak pelaporan keuangan dan tata kelola yang relatif stabil untuk dianalisis. Variabel yang dikaji meliputi kualitas laporan keuangan yang diproksi dengan *discretionary accruals*, mekanisme *good corporate governance* yang direpresentasikan oleh komite audit, fungsi audit internal yang diukur dengan jumlah auditor internal, serta *leverage* sebagai variabel moderasi.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh audit internal terhadap kualitas laporan keuangan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024?
2. Bagaimana pengaruh *good corporate governance* terhadap kualitas laporan keuangan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024?
3. Bagaimana pengaruh audit internal dan *good corporate governance* secara simultan terhadap kualitas laporan keuangan pada perusahaan

real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024?

4. Bagaimana pengaruh audit internal terhadap kualitas laporan keuangan dengan *leverage* sebagai variabel moderasi pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024?
5. Bagaimana pengaruh *good corporate governance* terhadap kualitas laporan keuangan dengan *leverage* sebagai variabel moderasi pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibuat, maka tujuan yang penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis pengaruh audit internal terhadap kualitas laporan keuangan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024.
2. Untuk menganalisis pengaruh *good corporate governance* terhadap kualitas laporan keuangan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024.
3. Untuk menganalisis pengaruh audit internal dan *good corporate governance* secara bersama-sama terhadap kualitas laporan pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024.
4. Untuk menganalisis pengaruh audit internal terhadap kualitas laporan keuangan dengan *leverage* sebagai variabel pemoderasi pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024.
5. Untuk menganalisis pengaruh *good corporate governance* terhadap kualitas laporan keuangan dengan *leverage* sebagai variabel pemoderasi pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024.

F. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan berbagai manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat untuk penulis:

Penelitian ini menjadi sarana pengembangan kompetensi bagi penulis dalam menganalisis laporan keuangan, pemahaman mendalam tentang *Good corporate governance* dan audit internal, serta pengalaman dalam melakukan penelitian akademis yang komprehensif.

2. Manfaat untuk akademisi:

Memperkuat teori akuntansi, khususnya terkait bagaimana perusahaan real estate dan properti di Indonesia menerapkan prinsip *good corporate governance* dan audit internal dalam penyusunan laporan keuangan.

3. Manfaat untuk praktisi:

Memberikan panduan untuk meningkatkan kualitas laporan keuangan melalui perbaikan implementasi *good corporate governance* dan fungsi audit internal sekaligus menjadi referensi bagi regulator dalam menyusun kebijakan.

4. Manfaat untuk profesi:

Untuk auditor dapat mengetahui seberapa besar peran audit internal dalam mengurangi kesalahan pelaporan keuangan. Untuk konsultan *good corporate governance* dapat membantu Menyusun rekomendasi perbaikan tata Kelola yang lebih realistis untuk perusahaan real estate dan properti.

G. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian merupakan kerangka yang mengatur susunan penyajian dalam sebuah karya tulis ilmiah dan berfungsi sebagai panduan agar dapat mudah dipahami oleh pembaca. Maka peneliti membuat sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN membahas latar belakang penelitian yang menjelaskan pentingnya mengkaji pengaruh *good corporate governance* dan audit internal terhadap kualitas laporan keuangan perusahaan properti di BEI tahun 2021-2024 dilengkapi dengan rumusan masalah, tujuan, manfaat, dan sistematika penulisan untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang penelitian ini.

BAB II LANDASAN TEORI menyajikan landasan teoritis meliputi konsep *good corporate governance*, audit internal, kualitas laporan keuangan, karakteristik industry properti, dan beberapa teori yang berkaitan dengan penelitian ini, serta mengkaji penelitian terdahulu untuk mengidentifikasi gap penelitian dan menyusun kerangka.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN menjelaskan desain penelitian, penentuan populasi dan sampel perusahaan real estate dan properti di Bursa Efek Indonesia tahun 2021-2024, definisi operasional variabel, metode pengumpulan data sekunder, serta teknis analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN menyajikan hasil temuan penelitian dan analisis data, serta membahas temuan yang diperoleh dalam konteks teori dan penelitian sebelumnya.

BAB V PENUTUP menyimpulkan hasil penelitian, menguraikan keterbatasan yang dihadapi selama proses penelitian, serta memberikan rekomendasi untuk praktik dan penelitian selanjutnya, serta menyarankan langkah-langkah perbaikan dalam audit internal dan *Good corporate governance*.