

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri properti dan real estat memainkan peran krusial dalam pertumbuhan ekonomi, baik di Indonesia maupun di seluruh dunia. Sebagai salah satu sektor utama dalam perekonomian suatu negara, industri ini meliputi lebih dari sekadar pembangunan dan penjualan properti, termasuk juga pengembangan lahan, manajemen aset, layanan properti, dan investasi. Di Indonesia, pertumbuhan ekonomi yang pesat dan urbanisasi yang tinggi telah mendorong permintaan akan hunian, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan infrastruktur lainnya (Amaya, et. al. 2024). Seiring dengan perkembangan perkotaan dan peningkatan pendapatan masyarakat, industri properti dan real estat menjadi salah satu sektor yang paling menarik bagi para investor domestik maupun asing (Agustia, 2019).

Namun, seperti halnya industri lainnya, industri properti dan real estat juga menghadapi berbagai tantangan dan dinamika yang perlu diatasi. Menurut Alzeban (2021:11), faktor-faktor seperti fluktuasi harga tanah, perubahan kebijakan pemerintah, ketersediaan lahan yang terbatas, serta persaingan yang semakin ketat menjadi beberapa hal yang memengaruhi kinerja dan strategi perusahaan dalam industri ini.

Dalam konteks globalisasi dan perubahan iklim ekonomi yang cepat, industri properti dan real estat di Indonesia juga harus beradaptasi dengan berbagai perubahan dan tantangan. Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi, tren

urbanisasi, serta perubahan pola konsumsi masyarakat menjadi beberapa faktor yang memengaruhi dinamika industri ini. Salah satu tren yang signifikan dalam industri properti dan *real estate* adalah peningkatan permintaan akan properti berkelanjutan dan ramah lingkungan (Nainggolan, et. al. 2023).

Di samping itu, perubahan dalam preferensi konsumen juga memengaruhi jenis properti yang diminati dan cara pemasaran yang efektif. Menurut Anastasyia M (2020), permintaan akan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas pendukung seperti pusat perbelanjaan, transportasi publik, dan area rekreasi semakin meningkat, sehingga pengembang perlu memperhatikan faktor-faktor ini dalam merancang proyek properti mereka.

Selain itu, kebijakan pemerintah juga berdampak besar pada industri properti dan real estat (Febrianto, 2021) Perubahan dalam kebijakan perizinan, pajak properti, dan pembatasan kepemilikan asing dapat memengaruhi keputusan investasi dan strategi pengembangan perusahaan di sektor ini. Untuk mengatasi perubahan tersebut, analisis menyeluruh tentang industri properti dan real estat sangat diperlukan untuk mengidentifikasi peluang dan risiko, serta menyusun strategi yang efektif untuk mencapai keunggulan kompetitif.

Fenomena pertumbuhan sektor properti dan real estat sering kali diikuti oleh kompleksitas transaksi keuangan yang tinggi. Transaksi dalam industri ini sering melibatkan jumlah uang yang besar dan melibatkan berbagai pihak, termasuk pengembang, investor, perbankan, agen properti, dan konsumen. Informasi keuangan yang tepat waktu dan akurat menjadi sangat penting dalam setiap tahap

transaksi, mulai dari pembiayaan proyek, akuisisi properti, pengembangan, hingga penjualan atau penyewaan. Keputusan investasi dan strategi pengembangan properti seringkali bergantung pada analisis keuangan yang cermat, termasuk proyeksi arus kas, nilai properti, dan estimasi (Hidayati, 2019).

Selain itu, informasi keuangan yang akurat juga menjadi kunci dalam pengelolaan aset properti dan portofolio investasi. Knechel (2023), manajemen keuangan yang efektif membutuhkan pemantauan yang terus-menerus terhadap kinerja keuangan properti, pengeluaran operasional, pendapatan sewa, dan evaluasi biaya proyek. Dalam konteks transaksi keuangan yang rumit, kepatuhan terhadap regulasi dan standar akuntansi merupakan aspek penting. Para pelaku dalam industri properti dan real estat harus memastikan bahwa mereka memenuhi persyaratan perpajakan, pelaporan keuangan, dan standar akuntansi yang berlaku.

Penting bagi perusahaan dan profesional di industri properti dan real estat untuk memiliki akses ke informasi keuangan yang akurat, komprehensif, dan terkini. Sistem informasi keuangan yang efektif serta proses pelaporan yang teratur dapat meningkatkan transparansi, mengurangi risiko, dan mendukung pengambilan keputusan yang tepat dalam pengelolaan aset dan transaksi.

Proses audit oleh pihak auditor merupakan mekanisme kritis untuk memastikan kredibilitas informasi keuangan perusahaan. Audit keuangan dilakukan oleh auditor independen yang bertugas untuk mengevaluasi laporan keuangan perusahaan guna memastikan bahwa informasi yang disajikan di dalamnya adalah akurat, relevan, dan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku.

Peran penting dari proses audit dalam memastikan kredibilitas informasi keuangan perusahaan, auditor akan memeriksa apakah laporan keuangan perusahaan mematuhi standar akuntansi yang berlaku dan regulasi perpajakan yang berlaku di negara tersebut (Krishnan, 2022).

Berdasarkan hasil audit, auditor akan memberikan opini terhadap kebenaran dan kewajaran penyajian laporan keuangan. Opini ini bisa berupa opini bersih (*clean opinion*), opini dengan pengecualian (*qualified opinion*), opini dengan penolakan (*adverse opinion*), atau ketidakpastian (*disclaimer of opinion*) (Lee, 2019:142).

Lin (2021), industri *property* dan *real estate* telah menjadi salah satu sektor utama dalam perekonomian Indonesia, memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur. Seiring dengan kompleksitas transaksi keuangan yang tinggi dalam industri ini, pentingnya kredibilitas informasi keuangan perusahaan menjadi semakin besar. Salah satu mekanisme yang digunakan untuk memastikan kredibilitas tersebut adalah proses audit oleh pihak auditor independen.

Pada konteks ini, fenomena latar belakang yang menjadi fokus penelitian adalah pengaruh audit tenure, *financial distress*, dan audit switching terhadap *audit report lag* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020-2023. *Audit report lag* merupakan waktu yang dibutuhkan oleh auditor untuk menyelesaikan proses audit dan menyampaikan laporan audit kepada manajemen perusahaan.

Adanya pandemi tahun 2020 tentu memengaruhi berbagai aspek industri. Pembatasan sosial, penurunan permintaan, dan ketidakpastian ekonomi menyebabkan perlambatan dalam aktivitas pembangunan dan transaksi properti. Hal ini juga berdampak pada laporan audit perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Banyak perusahaan menghadapi keterlambatan dalam pelaporan keuangan karena tantangan operasional dan penyesuaian terhadap situasi yang tidak terduga (Suwandi, 2023). Auditor harus mempertimbangkan dampak pandemi terhadap penilaian aset, nilai wajar, dan ketidakpastian terkait hasil keuangan perusahaan dalam laporan mereka.

Fenomena terkait dengan *audit report lag* pada perusahaan property di Indonesia berlanjut hingga masa-masa pemulihan pasca terjadinya COVID-19 yang memberi efek masif terhadap perekonomian dunia. Audit report lag merujuk pada keterlambatan dalam penyampaian laporan keuangan audit perusahaan. Pada perusahaan properti di Indonesia, fenomena ini menjadi lebih menonjol selama dan setelah masa COVID-19. Pandemi global tersebut memberikan dampak besar terhadap perekonomian, termasuk sektor properti. Ketidakpastian ekonomi dan penurunan permintaan properti menyebabkan tantangan bagi perusahaan dalam menyiapkan laporan keuangan yang akurat dan tepat waktu.

Selama pandemi, perusahaan menghadapi kesulitan dalam pengumpulan data dan informasi yang diperlukan untuk audit, karena banyak aktivitas bisnis terhambat atau dihentikan sementara. Selain itu, adanya perubahan dalam regulasi

dan kebijakan perpajakan serta gangguan dalam rantai pasokan juga memperlambat proses audit.

Meskipun perekonomian mulai pulih, dampak jangka panjang dari COVID-19 masih dirasakan. Perusahaan properti mungkin menghadapi penurunan dalam nilai aset atau perubahan signifikan dalam struktur pendapatan, yang membuat proses audit menjadi lebih kompleks. Akibatnya, laporan keuangan sering mengalami keterlambatan dalam penyampaian, yang dapat memengaruhi transparansi dan kepercayaan investor serta pemangku kepentingan. Perusahaan perlu mengatasi tantangan ini dengan memperkuat sistem pelaporan dan audit mereka untuk mengurangi lag di masa depan.

Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki bagaimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi *audit report lag* dalam konteks industri *property* dan *real estate* di Indonesia. Audit tenure, yang mengacu pada lamanya periode di mana sebuah perusahaan menggunakan jasa auditor yang sama, diduga dapat mempengaruhi *audit report lag* karena tingkat kefamiliaran auditor terhadap praktik keuangan perusahaan.

Mennita (2020), *financial distress*, yang menunjukkan kondisi keuangan yang tidak stabil atau buruk, juga dapat memperpanjang *audit report lag* karena kompleksitas dalam penilaian risiko dan pengujian substansi yang lebih besar. Selain itu, *audit switching* atau pergantian auditor dapat mempengaruhi *audit report lag* karena perubahan dalam pemahaman auditor terhadap bisnis dan sistem kontrol internal perusahaan (Daulay, et. al. 2020).

Melalui pemahaman yang lebih dalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi *audit report lag* dalam konteks industri property dan real estate, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang berharga bagi manajemen perusahaan, auditor, regulator, dan pemangku kepentingan lainnya dalam meningkatkan transparansi dan efisiensi proses audit di industri ini. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat memberikan kontribusi kepada literatur akademis terkait audit dan industri *property* dan *real estate* (Praptiwi, 2023:3).

Penelitian yang berkaitan dengan pengaruh audit tenure, *financial distress*, dan *audit switching* terhadap *audit report lag* pernah dilakukan oleh penelitian sebelumnya. Ria Mennita dkk (2022), menemukan bahwa reputasi auditor dan kompleksitas audit berpengaruh terhadap *audit report lag*, sedangkan spesialisasi industri auditor dan komite au dit tidak. Vivi Nurnadlifah dkk. (2022), menunjukkan kondisi keuangan dan audit tenure berpengaruh terhadap opini audit going concern, sedangkan pertumbuhan perusahaan dan reputasi auditor tidak.

Moh Afif Abror (2022), Menguji pengaruh *financial distress*, pertumbuhan perusahaan, dan opini audit tahun sebelumnya terhadap penerimaan opini audit going concern. Kesenjangan ini menyoroti berbagai aspek masa audit, kesulitan keuangan, dan peralihan audit, serta pengaruhnya terhadap keterlambatan laporan audit, opini audit kelangsungan usaha, dan hasil audit terkait lainnya. Setiap studi berkontribusi pada pemahaman yang berbeda-beda tentang hubungan ini dan menyarankan area untuk penelitian lebih lanjut.

Audit report lag, yaitu periode yang diperlukan auditor untuk menyelesaikan audit dan menyerahkan laporan kepada manajemen perusahaan, merupakan elemen kunci dalam menjaga transparansi dan keandalan informasi keuangan perusahaan. Dalam sektor properti dan real estate di Indonesia, terdapat beberapa faktor yang dianggap berpengaruh besar terhadap *audit report lag*, seperti lamanya *audit tenure* dan *financial distress* (Maryani & Handayani, 2024). Penelitian yang dilakukan oleh Nugraha & Herawaty (2023), juga memiliki kesimpulan yang sama. Dalam penelitiannya, Nugraha & Herawaty (2023) mengungkapkan bahwasannya auditor yang telah memiliki pengalaman yang mendalam dengan perusahaan memiliki pemahaman yang lebih baik tentang praktik keuangan, sistem kontrol internal, dan risiko yang terkait. Hal ini dapat mempercepat proses audit, mengingat auditor sudah terbiasa dengan lingkungan bisnis dan operasional perusahaan.

Audit tenure merujuk pada lamanya hubungan antara perusahaan dan auditor independen yang sama. Namun, pada sisi lain, *audit tenure* yang terlalu panjang juga dapat menimbulkan kekhawatiran akan kehilangan objektivitas auditor karena terlalu terikat dengan perusahaan yang diaudit.

Pada pranala selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Halim (2021) menyatakan bahwasannya *financial distress* mencerminkan kondisi keuangan perusahaan yang mungkin mempengaruhi proses audit. Dalam pembahasan penelitian tersebut, perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan cenderung memiliki catatan akuntansi yang lebih kompleks dan risiko kegagalan yang lebih tinggi. Auditor perlu melakukan penilaian yang lebih mendalam dan pengujian

substansi yang lebih besar terhadap laporan keuangan perusahaan yang sedang mengalami *financial distress*.

Hal ini dapat memperpanjang *audit report lag* karena memerlukan waktu tambahan untuk menyelesaikan proses audit dengan cermat. *Audit tenure* dan *financial distress* menjadi fokus karena kedua faktor tersebut memiliki potensi untuk signifikan mempengaruhi *audit report lag* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2023. Melalui pemahaman yang lebih mendalam tentang hubungan antara faktor-faktor ini dan *audit report lag*, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang berharga bagi manajemen perusahaan, auditor, regulator, dan pemangku kepentingan lainnya dalam mengelola dan memahami proses audit dengan lebih baik (Rahkmawati, 2023).

Audit switching menjadi faktor yang penting untuk dipertimbangkan karena potensinya untuk mempengaruhi *audit report lag* pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2023. Melalui pemahaman yang lebih mendalam tentang hubungan antara faktor-faktor ini dan *audit report lag*, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang berharga bagi manajemen perusahaan, auditor, regulator, dan pemangku kepentingan lainnya dalam mengelola dan memahami proses audit dengan lebih baik (Rahayu, 2019).

Berdasarkan latar belakang yang dibahas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Audit tenure, *Financial distress*, Dan

Audit Switching Terhadap *Audit report lag* (Studi Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2023)”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Apakah audit tenure berpengaruh signifikan terhadap *audit report lag* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023?
2. Apakah *financial distress* berpengaruh signifikan terhadap *audit report lag* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023?
3. Apakah audit switching berpengaruh signifikan terhadap *audit report lag* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, tujuan penelitian ini untuk mengetahui secara rinci hal-hal berikut:

1. Untuk mengetahui adanya pengaruh audit tenure terhadap *audit report lag* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

2. Untuk mengetahui adanya pengaruh *financial distress* terhadap *audit report lag* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.
3. Untuk mengetahui adanya pengaruh Audit Switching terhadap *audit report lag* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam menganalisis audit tenure, *financial distress*, dan *audit switching* terhadap *audit report lag* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini membuka peluang untuk pengembangan teori lebih lanjut dan diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam bagi peneliti selanjutnya. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa wawasan terkait masalah yang pengaruh audit tenure, *financial distress*, dan audit *switching* terhadap *audit report lag* pada perusahaan *property* dan *real estate*, dan memberikan manfaat sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya di masa yang akan datang.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Auditor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada auditor, dalam menentukan kebijakan dalam tugas audit terutama dalam identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi *audit report lag* sehingga seorang auditor dapat menyelesaikan tugas laporan audit secara tepat waktu.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Peneliti memiliki kesempatan untuk memperluas cakrawala pengetahuan dan mengasah kemampuan berpikir ilmiahnya dengan merinci teori-teori yang diperoleh selama masa studi di perguruan tinggi. Hasil dari penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi penulis maupun pembaca dari hasil penelitian ini sebagai sumber penambah wawasan mengenai faktor-faktor yang sudah disebutkan yang berpengaruh pada *audit report lag*.