

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Wabah Covid-19 telah meninggalkan efek ke berbagai aspek khususnya aspek perekonomian. Memasuki fase pemulihan pandemi, berbagai kebijakan mulai difokuskan untuk mengembalikan stabilitas perekonomian global. Menurut Laporan *World Economic Outlook* (2024) kondisi makro ekonomi diprediksi mulai stabil dengan pertumbuhan ekonomi global diperkirakan moderat pada angka 3,2% pada tahun 2024-2025 dan inflasi global diperkirakan menurun bertahap di periode yang sama. Namun risiko geopolitik dan proses normalisasi pasca Pandemi Covid-19 memberikan tekanan pada stabilitas keuangan melalui kenaikan suku bunga bank sentral berbagai negara (Global Financial Stability Report, 2023). Kondisi diperburuk dari efek *spillover* kebijakan suku bunga agresif The Federal Reserve pada periode 2022 (Arteta et al., 2022). Dampak dari situasi tersebut turut mempengaruhi kondisi ekonomi dalam negeri.

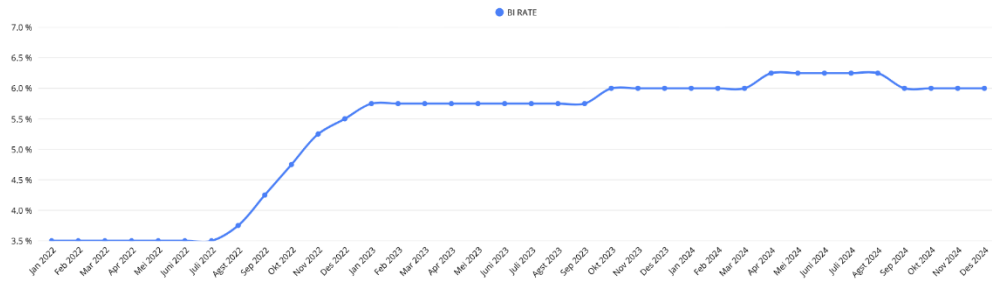
Secara domestik, Bank Indonesia (BI) merespon fenomena ini dengan menaikkan suku bunga acuan sejak 2022. Bank Indonesia secara konsisten menaikkan suku bunga hingga 2024 (Bank Indonesia, 2025). Suku bunga acuan BI telah dinaikan sebanyak delapan kali sejak Agustus 2022 hingga mencapai level 6.5% pada Agustus 2024. Kebijakan ini bertujuan untuk menjaga stabilitas nilai tukar, mengendalikan inflasi dan mengurangi arus modal keluar (Mishkin, 2011:546).

Perusahaan sektor properti & *real estate* merupakan industri yang sensitif saat terjadi fluktuasi suku bunga karena sifatnya yang padat modal dan ketergantungan tinggi pada pembiayaan eksternal. Tekanan tersebut muncul akibat peningkatan nominal cicilan bulanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mampu menurunkan daya beli masyarakat (Nityakanti, 2024). Tercatat di Indonesia 75,8% pembelian rumah di Indonesia dilakukan melalui skema kredit (Prakoso, 2024), sehingga pengetatan moneter dapat menghambat pertumbuhan penjualan residensial. Disisi lain pengembang properti menghadapi kenaikan biaya pendanaan (*cost of fund*) yang berpotensi menggerus margin keuntungan perusahaan (Buntulabi et al., 2026). Tekanan ekonomi ini tercermin pada kenaikan *Non-Performing Loan* (NPL) pada KPR sejak tahun 2023 yang menandakan adanya peningkatan risiko keuangan (Hanifah, 2024).

Hubungan kausalitas ini terbukti ketika Bank Indonesia menerapkan kebijakan pengetatan moneter melalui kenaikan suku bunga acuan sepanjang periode 2022–2024. Terjadi deselerasi pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kepemilikan Apartemen dari 12,1% *year on year* pada Desember 2023 menjadi 10,0% *year on year* di akhir 2024 (Kurniawan, 2026). Segmen hunian yang paling terdampak adalah segmen hunian non-subsidi dalam rentang harga Rp500 juta hingga Rp1,5 miliar menjadi yang paling rentan terhadap perlambatan penjualan (Anastasia, 2026). Di sisi korporasi, kenaikan suku bunga meningkatkan biaya modal dan beban utang valuta asing bagi pengembang, yang memaksa perusahaan menekan margin laba serta menunda atau membatalkan ekspansi proyek baru. Dampak negatif ini juga tercermin pada pasar modal, di mana

kebijakan moneter terbukti berpengaruh negatif signifikan terhadap *return* indeks saham IDXPROPERT, meskipun sektor rumah tapak dan gudang logistik terpantau lebih resilien dibandingkan segmen kondominium yang cenderung lesu (AESIA Kemenkeu, 2024).

Salah satu perusahaan yang terdampak oleh pengetatan suku bunga selama periode 2020–2024 adalah PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Berdasarkan penelitian Kartika et al., (2025), tingkat suku bunga merupakan variabel makroekonomi yang paling dominan dalam memengaruhi kinerja saham perusahaan ini, di mana setiap kenaikan suku bunga Bank Indonesia direspons secara negatif dan signifikan oleh pasar. Kenaikan suku bunga tersebut secara langsung meningkatkan biaya KPR dan biaya modal perusahaan, yang pada akhirnya menekan permintaan properti serta menurunkan valuasi pasar SMRA. Kerentanan ini terlihat dari profil penjualannya, di mana pada kuartal I-2024, sebanyak 55% dari total marketing sales perusahaan dibayarkan melalui skema KPR, sehingga kenaikan suku bunga perbankan berdampak langsung pada daya beli konsumen dan target penjualan perusahaan. Kondisi ini memaksa SMRA untuk mengadopsi strategi bisnis yang lebih adaptif, termasuk penguatan efisiensi operasional dan diversifikasi struktur pembiayaan untuk memitigasi tekanan moneter tersebut.



Gambar 1.1 Kenaikan Suku Bunga 2022-2024

Sumber: Data Diolah (2026)

Saat terjadi kondisi ketidakpastian ekonomi, penerapan akuntansi konservatisme menjadi sangat krusial sebagai mekanisme perlindungan bagi pemangku kepentingan. Akuntansi konservatisme adalah salah satu prinsip yang diterapkan dalam laporan keuangan. Secara sederhana, konsep konservatisme diinterpretasikan sebagai penerapan asas kehati-hatian, dimana biaya dan utang diakui secara cepat meskipun hasilnya masih diliputi ketidakpastian. Di sisi lain, pos pendapatan dan aset hanya akan diakui ketika kepastian atas perolehannya sudah benar-benar terjadi (E. Savitri, 2016:21–24). Pendekatan akuntansi konservatisme bertujuan untuk menghindari potensi pernyataan yang berlebihan (*overstatement*) sehingga mampu memproyeksikan situasi yang lebih realistis dan konservatif tentang kondisi keuangan perusahaan khususnya pada masa ketidakpastian ekonomi (Suwarno, 2025). Penerapan konservatisme dalam pelaporan keuangan dapat meningkatkan keandalan dan transparansi pelaporan keuangan sehingga dapat meningkatkan kepercayaan pemangku kepentingan.

Secara teoritis, konservatisme berhubungan dengan teori keagenan. Menurut Suwarno et al., (2022), hubungan antara manajemen (*agent*) dan pemilik seringkali diwarnai konflik kepentingan, dimana manajemen cenderung

melaporkan kinerja perusahaan secara oportunistik. Oleh karena itu konservatisme dapat berfungsi sebagai mekanisme pengalihan yang membatasi bias manajerial dan kesenjangan informasi sekaligus memastikan bahwa informasi yang diberikan pada para pemangku kepentingan telah merefleksikan kondisi ekonomi yang realistis (Sari & Lastiati, 2025). Melalui penerapan akuntansi konservatisme yang tepat diperkitakan dapat mengurangi asimetri informasi dan meningkatkan kualitas pelaporan keuangan.

Sejalan dengan hal tersebut, pada penelitian ini akan berfokus pada profitabilitas. Penilaian tentang profitabilitas perusahaan dilakukan mencakup analisis tingkat, tren, struktur, serta stabilitas laba untuk menjamin keberlangsungan kinerja keuangan (*earning sustainability*). Penilaian profitabilitas akan menggunakan estimasi tingkat pengembalian asset (ROA) serta tingkat pengembalian ekuitas (ROE) untuk mengukur seberapa efektif perusahaan dalam mengoptimalkan seluruh aset dan modal yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan (Kusumaningrum & Iswara, 2022). Penggunaan indikator tersebut memungkinkan evaluasi kinerja keuangan sektor properti dan *real estate* secara komprehensif.

Penggunaan indikator ROA dan ROE secara terintegrasi memungkinkan evaluasi kinerja keuangan sektor properti dan *real estate* yang komprehensif, terutama dalam menghadapi dinamika pengetatan moneter periode 2022–2024. ROA berfungsi mengukur efisiensi perusahaan dalam mengelola total aset yang merupakan gabungan modal sendiri dan utang untuk menghasilkan laba bersih, sedangkan ROE mencerminkan efektivitas manajemen dalam memaksimalkan

imbal hasil atas investasi yang ditanamkan pemegang saham. Temuan dari Zahra & Azizah, (2025) pada periode 2020–2023 menunjukkan bahwa kedua rasio ini, baik secara parsial maupun simultan, berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan laba perusahaan properti, dengan ROE juga terbukti menjadi determinan positif bagi nilai perusahaan sepanjang 2013–2024. Meskipun ROA ditemukan bukan merupakan prediktor tunggal yang signifikan terhadap risiko kebangkrutan di tengah guncangan eksternal periode 2018–2024, namun ROA bertindak sebagai pendorong bagi ROE tetap menjadi parameter krusial bagi investor untuk menilai ketahanan operasional serta kapasitas pertumbuhan perusahaan di tengah tantangan kenaikan suku bunga dan biaya produksi

Berangkat dari permasalahan tersebut, dilakukan penelitian untuk menguji penerapan kebijakan akuntansi konservatisme terhadap kinerja keuangan kinerja keuangan. Ruang lingkup penelitian ini berfokus pada perusahaan sektor properti dan real estat yang aktif di Bursa Efek Indonesia (BEI) dalam rentang tahun 2022–2024, dimana periode ini adalah periode pengetatan suku bunga. Penelitian ini memanfaatkan data sekunder berupa laporan kuartalan perusahaan, yang diakses langsung dari website resmi Bursa Efek Indonesia (BEI) dan situs web internal emiten terkait. Diharapkan penelitian ini mampu menjawab implementasi efektivitas konservatisme di tengah tekanan pengetatan suku bunga dan memberikan kontribusi bagi manajemen dalam mitigasi risiko.

1.2 Rumusan Masalah

Merujuk pada latar belakang yang telah diuraikan, diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah akuntansi konservatisme berpengaruh terhadap kinerja keuangan berdasarkan tingkat efisiensi pengelolaan aset sektor properti dan *real estate* selama periode pengetatan suku bunga?
2. Apakah akuntansi konservatisme berpengaruh terhadap kinerja keuangan berdasarkan tingkat imbal hasil ekuitas selama sektor properti dan *real estate* selama periode pengetatan suku bunga?

1.3 Tujuan Penelitian

Mengacu pada latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, penelitian ini secara spesifik bertujuan untuk:

1. Menganalisis akuntansi konservatisme terhadap kinerja keuangan sektor emiten properti & *real estate* yang terdaftar di BEI selama pengetatan suku bunga.
2. Menguji akuntansi konservatisme terhadap kinerja keuangan berdasarkan tingkat efisiensi pengelolaan aset emiten sektor properti & *real estate* dan berdasarkan tingkat imbal hasil ekuitas emiten sektor properti & *real estate* sebagai indikator kapabilitas emiten dalam mengelola aset untuk menghasilkan laba.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

1. Menumbang penguatan bukti faktual mengenai relevansi akuntansi konservatisme dalam menjelaskan kinerja keuangan emiten sektor properti dan *real estate* pada periode penguatan kebijakan moneter.
2. Memperkaya literatur akuntansi keuangan, khususnya penelitian yang mengkaji hubungan antara konservatisme akuntansi dan profitabilitas sektor properti dan *real estate* dalam konteks negara berkembang.
3. Menjadi referensi akademik bagi riset-riset selanjutnya yang mengkaji konservatisme akuntansi pada industri sektor properti dan *real estate* dengan mempertimbangkan dinamika kebijakan moneter dan regulasi prudensial.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Memberikan saran dan masukan bagi manajemen sektor properti dan *real estate* dalam penerapan kebijakan akuntansi yang lebih berhati-hati untuk meningkatkan kualitas pengelolaan risiko kredit dan menjaga stabilitas kinerja keuangan.
2. Menyediakan informasi tambahan bagi investor dan pemangku kepentingan dalam menilai kualitas laba, risiko dan kesehatan keuangan sektor properti & *real estate* di tengah dinamika pengetatan suku bunga.
3. Menjadi rujukan bagi akademisi dan peneliti selanjutnya dalam mengembangkan kajian empiris terkait akuntansi konservatisme, kebijakan moneter dan stabilitas sektor properti dan *real estate*.