

**ANALISIS AKUNTANSI KONSERVATISME TERHADAP KINERJA
KEUANGAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* SELAMA
PENGETATAN SUKU BUNGA**

SKRIPSI



Oleh:

Signoritha Aulia Dwi Puspitasari

22013100043/FEB/EA

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR**

2026

**ANALISIS AKUNTANSI KONSERVATISME TERHADAP KINERJA
KEUANGAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* SELAMA
PENGETATAN SUKU BUNGA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi**



Oleh:

Signoritha Aulia Dwi Puspitasari

22013100043/FEB/EA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAWA TIMUR

2026

SKRIPSI

**ANALISIS AKUNTANSI KONSERVATISME TERHADAP KINERJA
KEUANGAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* SELAMA
PENGETATAN SUKU BUNGA**

Disusun Oleh:

SIGNORITHA AULIA DWI PUSPITASARI
22013010043/FEB/EA

Telah Dipertahankan Dihadapan dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada tanggal 03 Juli 2026

Pembimbing


R. Muh. Syah Arief Atmaja
Wijaya, SE., M.Sc.
NIP. 199109272022031005

Tim Penguji

Ketua


Astrini Aning Widoretno, SA., M.Ak
NIP. 199104262022032009

Anggota


Sofie Yunida Putri, SE., M.Ak.
NIP. 199505202022032014

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi M.Si, CRP
NIP. 196304201991032001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Signoritha Aulia Dwi Puspitasari
NPM : 22013010043
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 07 Juli 2026
Yang Membuat pernyataan



Signoritha Aulia Dwi Puspitasari
NPM. 22013010043

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat melaksanakan skripsi dengan judul “Analisis Akuntansi Konservatisme Terhadap Kinerja Keuangan Sektor Properti Dan Real Estate Selama Pengetatan Suku Bunga”. disusun sebagai salah satu syarat kelulusan untuk meraih gelar Sarjana Akuntansi di Program Studi S1 Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulis menyadari bahwa dalam proses pembuatan skripsi ini tidak lepas dari adanya keterbatasan dan berbagai kendala, namun atas bimbingan, saran dan dukungan dari berbagai pihak, segala keterbatasan dan kendala dapat teratasi dengan baik. Oleh karena itu, izinkan penulis mengutarakan rasa syukur dan terima kasih sebesar-besarnya kepada pihak pihak yang turut memiliki peran penting bagi penulis dalam proses penyusunan skripsi ini, kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT., IPU yang menjabat sebagai rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si., CFP yang menjabat sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Dr. Dra. Ec. Endah Susilowati, M.Si., CFA., yang menjabat sebagai Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Dr. Tantina Haryati, S.E., M.Aks. yang menjabat sebagai Koordinator Program Studi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
5. Bapak R. Muh Syah Arief Atmaja Wijaya, SE. M.Sc sebagai Dosen Pembimbing Penulis yang telah memberikan arahan, ilmu dan dukungan selama proses penyelesaian skripsi ini.
6. Seluruh Tenaga Pendidik Program Studi S1 Akuntansi yang telah menyalurkan ilmu sehingga mampu membuka wawasan yang lebih luas bagi penulis selama masa perkuliahan maupun dalam proses pengerjaan skripsi ini.
7. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah membantu dan menemani proses penyelesaian skripsi ini.
8. Mamah dan Papih. Kata terima kasih tidak pernah cukup tersampaikan atas seluruh dukungan baik secara materil maupun non materil. Terima kasih telah menjadi alasan untuk terus belajar dan berproses setiap saat. Terima kasih atas doa-doa yang tidak pernah putus yang mungkin tidak pernah terlihat namun selalu penulis rasakan. Skripsi ini menjadi salah satu bentuk kecil dari perjuangan panjang dan pengorbanan yang diberikan. Semoga pencapaian ini dapat menjadi kebanggaan dan wujud rasa terimakasih penulis pada kedua orang tua.

9. Ir. Bonita Nabilla Safitri, S.T. Terima kasih teruntuk kakak kecil sekaligus saudara satu-satunya penulis yang telah memberikan banyak dukungan, semangat dan perhatian selama proses penyusunan skripsi ini.
10. Alm. Hj. Rosundiyah. Terima kasih teruntuk nenek penulis yang telah berpulang saat proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas kasih sayang, dukungan, serta pelajaran hidup yang telah diberikan untuk tetap kuat dalam menghadapi setiap rintangan.
11. Ir. Yayuk Sri Rahayu, S.T, M.T. Terima kasih teruntuk *bude* penulis yang selama ini banyak memberikan dukungan selama proses perkuliahan dan proses penyusunan skripsi.
12. Kiki, Nabila dan Evelyn (Barudak Well). Teman-teman dari awal perkuliahan hingga menyelesaikan skripsi. Terima kasih telah hadir sebagai sahabat yang selalu memberikan dukungan, semangat, tempat berbagi cerita, serta menerima setiap proses yang penulis jalani. Segala cerita, tawa, dan perjuangan yang telah dilalui bersama akan selalu menjadi bagian berharga dalam perjalanan perkuliahan penulis.
13. Nadya Ayu Bramasari. Teman lintas jurusan yang selalu menjadi sahabat. Terima kasih telah menemani penulis selama ini, menjadi tempat bercerita, tempat berbagi suka duka sekaligus *partner in crime* untuk terus mencoba berbagai *opportunity*.
14. Seluruh keluarga besar dan teman-teman yang penulis yang namanya tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu. Terima kasih telah hadir, membantu dan memberikan banyak dukungan kepada penulis salam perkuliahan ini.

15. Terakhir, penulis ingin mengucapkan terima kasih pada diri sendiri. Terima kasih telah bertahan melalui berbagai proses, jatuh dan bangkit lagi serta memilih untuk terus melanjutkan perjalanan hingga sampai di titik ini meskipun berkali kali merasa ragu. Terima kasih telah berusaha dalam diam, menghadapi segala keraguan serta tetap memberikan yang terbaik meskipun tidak semua hal sesuai dengan harapan. Skripsi ini menjadi bukti bahwa setiap perjuangan yang dilalui memiliki makna. Semoga skripsi ini menjadi pengingat setiap langkah kecil yang telah diperjuangkan adalah bagian dari perjalanan menuju versi terbaik penulis. *Hats off and a warm embrace to myself!*

Penulis sadar bahwa setiap proses penelitian ini masih banyak kekurangan, sehingga penulis membutuhkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan penelitian selanjutnya. Besar harapan penulis agar penelitian ini dapat membawa manfaat bagi banyak pihak. Akhir kata, penulis menyampaikan terima kasih sedalam-dalamnya yang tidak dapat diungkapkan melalui kata-kata kepada seluruh keluarga, teman teman dan seluruh pihak yang berkontribusi dan memberikan dukungan kepada penulis, sehingga penulis bisa menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik.

Surabaya, 14 Juni 2026

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR RUMUS	xi
ABSTRAK	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	8
1.4.2 Manfaat Praktis.....	8
BAB II	9
TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Penelitian Terdahulu.....	9
2.2 Landasan Teori	14
2.2.1 Teori Agensi	14
2.2.2 Teori Positif Akuntansi.....	15
2.2.3 Konservatisme Akuntansi	17
2.2.4 Kinerja Keuangan	20
2.2.5 Ukuran Perusahaan (<i>Firm Size</i>)	22
2.2.6 Leverage.....	23

2.2.7 Laba Kotor (<i>Gross Profit</i>).....	24
2.3 Pengembangan Hipotesis.....	25
2.3.1 Pengaruh Antara Akuntansi Konservatisme Dengan Kinerja Keuangan Berdasarkan Tingkat Efisiensi Pengelolaan Aset	25
2.3.2 Pengaruh Antara Akuntansi Konservatisme dengan Kinerja Keuangan Berdasarkan Tingkat Imbal Hasil Ekuitas.	28
2.2.3 Kerangka Berpikir.....	30
BAB III.....	31
METODE PENELITIAN	31
3.1 Jenis, Objek dan Subjek Penelitian	31
3.1.1 Jenis Penelitian	31
3.1.2 Objek Penelitian & Subjek Penelitian	31
3.2 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	32
3.2.1 Variable Bebas (Independent Variable).....	32
3.2.2 Variabel Dependen	33
3.2.3 Variabel Kontrol	34
3.3 Teknik Penentuan Sampel	36
3.3.1 Populasi.....	36
3.3.2 Sampel	37
3.4 Jenis Data dan Sumber Data.....	39
3.5 Teknik Pengumpulan Data	40
3.6 Teknik Analisis Data dan Pengujian Hipotesis	41
3.6.1 Teknik Analisis Data	41
3.6.2 Pengujian Hipotesis	48
BAB IV	52

HASIL DAN PEMBAHASAN	52
4.1 Hasil.....	52
4.1.1 Gambaran Umum Objek dan Subjek Penelitian	52
4.1.2 Analisis Deskripsi Statistik.....	52
4.1.3 Pemilihan Model Regresi Data Panel	56
4.1.4 Hasil Uji Asumsi Klasik	58
4.1.5 Pengujian Hipotesis	63
4.2 Pembahasan	66
4.2.1 Pengaruh Akuntansi Konservatisme Terhadap Kinerja Keuangan (ROA)	68
4.2.2 Pengaruh Akuntansi Konservatisme Terhadap Kinerja Keuangan (ROE)	70
4.2.3 Pengaruh Variabel Kontrol Terhadap Kinerja Keuangan (ROA ROE).72	
BAB V.....	74
KESIMPULAN DAN SARAN	74
5.1 Simpulan.....	74
5.2 Saran.....	75
5.3 Keterbatasan Penelitian	76
5.4 Implikasi	76
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN.....	84

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Analisis Deskriptif	53
Tabel 4.2 Hasil Uji Chow.....	56
Tabel 4.3 Hasil Uji Hausman	57
Tabel 4.4 Hasil Uji LM	58
Tabel 4.5 Kesimpulan Pemilihan Model.....	58
Tabel 4.6 Hasil Uji Normalitas	59
Tabel 4.7 Hasil Centered VIF	60
Tabel 4.8 Nilai Probability Uji Glejser	61
Tabel 4.9 Nilai Durbin-Watson.....	62
Tabel 4.10 Nilai Prob Model Regresi 1 dan Model Regresi 2	64
Tabel 4.11 Nilai Prob F (Statsitik)	64
Tabel 4.12 Nilai Adjusted R-Square	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Fluktuasi BI Rate 10 tahun terakhir	4
--	---

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Sampel Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate.....	84
Lampiran 2. Tabulasi Data Penelitian.....	85
Lampiran 3 Analisis Deskriptif.....	96
Lampiran 4. Pemilihan Model Data Panel Model Regresi 1	96
Lampiran 5. Pemilihan Model Data Panel Model Regresi 2	97
Lampiran 6. Uji Normalitas Model Regresi 1 dan Model Regresi 2	98
Lampiran 7. Uji Multikolinearitas Model Regresi 1 dan Model Regresi 2	99
Lampiran 8. Uji Heteroskedasdisitas Model Regresi 1 dan Model Regresi 2	100
Lampiran 9. Uji Heteroskedasdisitas Setelah di White Period Model Regresi 1 dan Model Regresi 2	101
Lampiran 10. Uji Autokorelasi Model Regresi 1 dan Model Regresi 2	102
Lampiran 11. Uji Autokorelasi Setelah di White Period Model Regresi 1 dan Model Regresi 2	102
Lampiran 12. Uji t Model Regresi 1 dan Model Regresi 2	103
Lampiran 13. Uji F dan Koefisien Determinan Model Regresi1 dan Model Regresi 2.....	104
Lampiran 14. Tabel Durbin Watsons	104

DAFTAR RUMUS

Rumus Akuntansi Konservatisme [3.1].....	33
Rumus Return on Asset [3.2]	34
Rumus Return on Equity [3.3]	34
Rumus <i>Firm Size</i> [3.4]	35
Rumus <i>Gross Profit</i> [3.5].....	36
Rumus Debt to Equity Ratio [3.6].....	36
Model Regresi 1 [3.7]	49
Model Regresi 1 [3.8]	49

ANALISIS AKUNTANSI KONSERVATISME TERHADAP KINERJA KEUANGAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* SELAMA PENGETATAN SUKU BUNGA

Signoritha Aulia Dwi Puspitasari

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menguji pengaruh akuntansi konservatisme terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode pengetatan suku bunga antara tahun 2022-2024. Kinerja keuangan dalam penelitian ini diproksikan melalui tingkat efisiensi pengelolaan aset (ROA) dan tingkat imbal hasil ekuitas (ROE) sebagai indikator kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Fokus penelitian ini diarahkan pada sektor properti karena industrinya yang sangat sensitif terhadap fluktuasi suku bunga akibat sifat padat modal dan ketergantungan tinggi pada pembiayaan eksternal.

Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif eksplanatori dengan memanfaatkan data sekunder berupa laporan keuangan kuartal dari 16 perusahaan yang dipilih melalui teknik *purposive sampling* dari papan utama bursa. Total observasi berjumlah 192 laporan keuangan triwulan. Teknik analisis data dilakukan menggunakan regresi data panel, di mana model REM terpilih untuk pengujian ROA dan model FEM untuk pengujian ROE. Selain variabel independen utama, penelitian ini menyertakan variabel kontrol berupa ukuran perusahaan, laba kotor, dan *leverage*.

Hasil pengujian statistik menunjukkan bahwa secara parsial, akuntansi konservatisme tidak berpengaruh signifikan terhadap ROA maupun ROE pada tingkat signifikansi 5%. Namun, terdapat temuan pada nilai probabilitas ROA yang sangat tipis dan mendekati ambang batas, mengindikasikan adanya tren pengaruh kebijakan *prudent* manajemen yang mulai menekan pelaporan laba di tengah kenaikan suku bunga. Secara simultan, seluruh variabel dalam model berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan. Temuan ini memperkuat relevansi teori agensi dan teori positif akuntansi, khususnya terkait mekanisme pengendalian asimetri informasi dan upaya perusahaan menyeimbangkan prinsip *prudent* dengan kebutuhan menjaga kontrak utang di tengah tekanan ekonomi makro.

Kata Kunci: Akuntansi Konservatisme, Kinerja Keuangan, Ukuran Perusahaan, Laba Kotor, *Leverage*

ANALISIS AKUNTANSI KONSERVATISME TERHADAP KINERJA KEUANGAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE SELAMA PENGETATAN SUKU BUNGA

Signoritha Aulia Dwi Puspitasari

ABSTRACT

This study aims to analyse and test the effect of accounting conservatism on financial performance in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the period of interest rate tightening between 2022 and 2024. Financial performance in this study is proxied by return on equity (ROE) and return on assets (ROA) as indicators of a company's ability to generate profits. The focus of this study is on the property sector due to the industry's high sensitivity to interest rate fluctuations, stemming from its capital-intensive nature and heavy reliance on external financing.

The research method employed is explanatory quantitative analysis, utilising secondary data in the form of quarterly financial statements from 16 companies selected via purposive sampling from the main board of the stock exchange. The total number of observations comprises 192 quarterly financial statements. Data analysis was conducted using panel data regression, with the REM model selected for testing ROA and the FEM model for testing ROE. In addition to the main independent variables, this study includes control variables such as firm size, gross profit, and leverage.

The results of the statistical tests indicate that, in isolation, accounting conservatism does not have a significant effect on either ROA or ROE at the 5% significance level. However, the probability value for ROA is very close to the threshold, suggesting a trend whereby prudent management policies are beginning to suppress profit reporting amidst rising interest rates. Simultaneously, all variables in the model have a significant effect on financial performance. These findings reinforce the relevance of agency theory and positive accounting theory, particularly regarding the mechanisms for controlling information asymmetry and companies' efforts to balance the principle of prudence with the need to maintain debt contracts amidst macroeconomic pressures.

Keywords: Accounting Conservatism, Financial Performance, Firm Size, Gross Profit, Leverage