

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan hunian sebagai kebutuhan dasar manusia terus mengalami peningkatan sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan laju urbanisasi di Indonesia. Kondisi ini mendorong berkembangnya sektor properti dan *real estate* sebagai sektor yang berperan penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut. Di samping berperan dalam penyediaan hunian, sektor properti juga mempunyai hubungan yang erat dengan berbagai bidang lain, mulai dari aktivitas pembangunan, jasa keuangan perbankan, hingga industri yang memproduksi bahan bangunan. Keterkaitan tersebut kemudian menimbulkan dampak berantai (*multiplier effect*) yang cukup besar terhadap perekonomian nasional. Peran strategis sektor properti tercermin dari kontribusinya terhadap perekonomian dan penyerapan tenaga kerja. Berdasarkan (Kompas, 2023), sektor properti mampu memberikan kontribusi sekitar 14,6%–16,3% terhadap perekonomian serta menyerap sekitar 13,8 juta tenaga kerja di Indonesia pada tahun 2022. Hal ini menunjukkan bahwa sektor properti tidak hanya berperan dalam memenuhi kebutuhan hunian, tetapi juga menjadi salah satu penggerak utama aktivitas ekonomi nasional.

Pada tahun 2023, sektor properti kembali menunjukkan kontribusi yang signifikan terhadap perekonomian nasional. Berdasarkan (CNN Indonesia, 2023), Presiden Joko Widodo menyampaikan bahwa sektor properti memberikan kontribusi yang sangat besar terhadap perekonomian Indonesia. Kontribusi sektor properti selama periode 2018–2022 mencapai sekitar Rp2.300 triliun hingga Rp2.800 triliun setiap tahunnya atau sekitar 16% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB). Selain itu, sektor properti juga memiliki *multiplier effect* terhadap 185 subsektor industri lainnya, sehingga tidak ada industri lain yang memiliki dampak sebesar sektor properti. Oleh karena itu, sektor properti dinilai memiliki peran yang sangat penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional.

Pada tahun 2024, sektor properti di Indonesia diproyeksikan tetap mengalami pertumbuhan meskipun kondisi ekonomi global masih menghadapi berbagai tantangan. Menurut (CNBC Indonesia, 2024), sektor properti nasional diperkirakan tetap bertumbuh karena pasar properti Indonesia belum terhubung secara langsung dengan pasar properti global sehingga gejolak yang terjadi di luar negeri belum memberikan dampak yang signifikan terhadap sektor properti di Indonesia. Selanjutnya, menurut JLL Indonesia yang dikutip oleh (Kompas, 2024), pertumbuhan ekonomi Indonesia yang relatif stabil serta tingginya kepercayaan investor menjadi faktor yang mendorong prospek positif sektor properti. JLL Indonesia juga melaporkan bahwa realisasi investasi di sektor properti pada semester I tahun 2024 mencapai Rp29,4 triliun atau meningkat 6% dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya. Selain itu, Indonesia menempati peringkat ke-40 dunia dalam *Global Real Estate Transparency Index (GRETI)* 2024 dengan indeks transparansi sebesar 2,81 atau termasuk dalam kategori *semi-transparent*. Sejalan dengan hal tersebut, (Kontan, 2024) melaporkan bahwa meskipun Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) mengalami penurunan sebesar 3,49% secara *year-to-date* (YTD), sektor properti menjadi salah satu sektor dengan kinerja terbaik sepanjang tahun 2024. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sektor properti tetap memiliki prospek pertumbuhan yang positif dan memperoleh kepercayaan dari investor.

Selain itu, sektor properti masih memiliki prospek pertumbuhan yang menjanjikan. Tingginya kebutuhan hunian serta belum terpenuhinya permintaan secara optimal menunjukkan bahwa sektor ini akan terus berkembang di masa depan. Kondisi ini juga didukung oleh berbagai kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk mendorong pertumbuhan sektor properti. Kebijakan yang diterapkan salah satunya berupa perpanjangan fasilitas Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) untuk transaksi pembelian rumah sejak November 2023 sampai dengan tahun 2024. Skema ini mengacu pada tarif PPN yang berlaku sebesar 11% dari harga jual kena pajak, yang kemudian ditanggung pemerintah sesuai ketentuan insentif. Bahkan, cakupan insentifnya diperluas yaitu terhadap pembelian rumah pertama seharga sampai dengan Rp 5 miliar, namun

PPN DTP adalah untuk pembelian maksimal sebesar Rp 2 miliar per unit. Kebijakan tersebut berlaku hingga Desember 2024. Selain itu, kebijakan tersebut diproyeksikan dapat mendorong peningkatan penjualan properti dan pertumbuhan sektor perumahan (Kontan, 2024). Pemberian insentif PPN DTP juga berlaku dalam dua periode. Pertama, 1 November 2023-30 Juni 2024 diberikan PPN DTP 100 persen. Kedua, 1 Juli 2024-31 Desember 2024 diberikan PPN DTP 50 persen. Selain itu, kebijakan tersebut diproyeksikan dapat mendorong peningkatan penjualan properti dan pertumbuhan sektor perumahan (Kompas, 2023). Menurut Dwi Astuti dalam (Direktorat Jenderal Pajak, 2024), “PPN DTP diberikan atas Dasar Pengenaan Pajak (DPP) maksimal 2 miliar rupiah yang merupakan bagian dari harga jual paling banyak 5 miliar rupiah. Contohnya, Tuan X membeli rumah seharga 6 miliar rupiah. Atas transaksi tersebut Tuan X tidak dapat memanfaatkan insentif PPN DTP karena harga jual rumah melebihi 5 miliar rupiah. Contoh kedua, Tuan Y membeli rumah seharga 5 miliar rupiah. Atas transaksi tersebut, Tuan Y akan mendapatkan insentif PPN DTP tetapi hanya atas DPP sebesar 2 miliar rupiah saja. Dengan kata lain, PPN DTP sebesar 11% dikali 2 miliar rupiah atau sebesar 220 juta rupiah. Untuk penyerahan periode 1 Juli 2024 sampai dengan 31 Desember 2024, PPN ditanggung pemerintah sebesar 50% dari DPP”.

Seiring dengan prospek pertumbuhan tersebut, perusahaan-perusahaan di sektor properti dan *real estate* memerlukan dukungan pendanaan yang memadai untuk mendukung kegiatan operasional dan ekspansi usaha. Salah satu sumber pendanaan yang semakin penting adalah pasar modal, di mana perusahaan dapat memperoleh dana dari masyarakat atau investor dengan cara menjadi perusahaan terbuka dan menjual saham kepada publik melalui Bursa Efek Indonesia. Keterlibatan investor dalam pendanaan perusahaan tersebut menuntut adanya transparansi dan ketersediaan informasi yang berkualitas. Dalam proses penilaian kinerja serta prospek perusahaan, peran informasi keuangan yang andal, relevan, dan disajikan secara tepat waktu menjadi sangat penting. Hal tersebut berkaitan dengan kebutuhan investor terhadap laporan keuangan auditan yang digunakan sebagai salah satu sumber utama dalam pengambilan keputusan. Oleh karena itu, ketepatan waktu penyampaian laporan menjadi aspek yang krusial agar informasi yang

tersedia tetap memiliki kegunaan dan tidak kehilangan relevansinya dalam proses pengambilan keputusan.

Perusahaan terbuka memiliki kewajiban untuk menyusun dan menyajikan laporan keuangan sebagai bentuk pertanggungjawaban atas kinerja perusahaan kepada para pemangku kepentingan. Laporan keuangan tersebut kemudian akan diaudit oleh auditor independen sebelum dipublikasikan kepada masyarakat. Proses penyusunan oleh perusahaan serta proses pemeriksaan oleh auditor memerlukan waktu, sehingga perusahaan perlu mempersiapkan seluruh informasi dan dokumen yang dibutuhkan agar proses pelaporan dan audit dapat berjalan secara efektif dan tepat waktu. Namun demikian, perbedaan karakteristik transaksi serta kompleksitas proses bisnis pada setiap perusahaan menyebabkan waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian audit dan publikasi laporan keuangan menjadi berbeda-beda.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 14/POJK.04/2022 tentang Penyampaian Laporan Keuangan Berkala Emiten atau Perusahaan Publik, khususnya pada Pasal 2 dan Pasal 4, mengatur bahwa emiten maupun perusahaan publik memiliki kewajiban untuk menyampaikan laporan keuangan berkala kepada OJK serta mempublikasikannya kepada masyarakat. Laporan tersebut harus disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku dan telah diaudit oleh akuntan publik, dengan batas waktu penyampaian paling lambat akhir bulan ketiga atau 90 hari setelah tahun buku berakhir (OJK, 2022).

Apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi, perusahaan dapat dikenai sanksi administratif yang bertahap, mulai dari peringatan tertulis, denda berupa kewajiban pembayaran sejumlah uang, hingga pembatasan kegiatan usaha, pembekuan kegiatan usaha, pencabutan izin usaha, serta pembatalan persetujuan maupun pendaftaran.

Nama Sektor	Jumlah Perusahaan Listing		
	Tahun 2022	Tahun 2023	Tahun 2024
Barang Baku	96	103	110
Barang Konsumen Non Primer	142	154	167
Barang Konsumen Primer	113	125	129
Keuangan	106	105	104

Energi	76	83	89
Properti & Real Estat	85	93	93
Infrastruktur	62	67	69
Transportasi & Logistik	30	37	37
Perindustrian	56	63	67
Teknologi	34	44	48
Kesehatan	28	33	34

Tabel 1.1 Jumlah Perusahaan *Listing* Per Sektor Periode 2022-2024
Data diolah dari Sumber Bursa Efek Indonesia

Berdasarkan Tabel 1.1, dapat dilihat jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada masing-masing sektor selama periode 2022–2024. Jumlah perusahaan yang terdaftar pada setiap sektor mengalami perubahan dari tahun ke tahun yang mencerminkan perkembangan dan pertumbuhan sektor tersebut di pasar modal Indonesia. Sektor properti & real estat merupakan sektor dengan jumlah perusahaan atau emiten yang menduduki posisi nomor 6 terbesar dibandingkan seluruh sektor selama tahun 2022-2024. Jumlah emiten pada sektor ini tercatat sebanyak 85 emiten pada tahun 2022, meningkat menjadi 93 emiten pada tahun 2023, dan tetap berjumlah 93 emiten pada tahun 2024. Banyaknya jumlah emiten yang terdaftar pada sektor properti & real estat menunjukkan bahwa sektor ini memiliki kontribusi yang cukup signifikan di pasar modal Indonesia.

Nama Sektor	Jumlah Terlambat		
	Tahun 2022	Tahun 2023	Tahun 2024
Barang Baku	16	17	16
Barang Konsumen Non Primer	29	27	29
Barang Konsumen Primer	14	13	17
Kuangan	9	5	5
Energi	16	15	14
Properti & Real Estat	24	20	16
Infrastruktur	12	8	11
Transportasi & Logistik	5	5	3
Perindustrian	10	8	7
Teknologi	7	7	5
Kesehatan	1	4	4

Tabel 1.2 Jumlah Keterlambatan Penyampaian Laporan Keuangan
Data diolah dari Sumber Bursa Efek Indonesia

Walaupun ketentuan mengenai batas waktu penyampaian laporan keuangan telah diatur dalam regulasi yang berlaku, masih terdapat perusahaan go public yang

belum dapat memenuhi kewajiban tersebut tepat waktu dalam pelaporan laporan keuangan tahunan. Jumlah perusahaan yang mengalami keterlambatan tersebut disajikan pada Tabel 1.2 untuk beberapa sektor selama periode 2022–2024. Dari data tersebut, sektor properti & real estate tercatat sebagai sektor dengan jumlah keterlambatan terbesar kedua, namun jumlah keterlambatan tersebut terus menurun yaitu 24 emiten pada tahun 2022, kemudian menurun menjadi 20 emiten pada tahun 2023, dan kembali turun menjadi 16 emiten pada tahun 2024. Sehingga, jika dilihat dari jumlah sektor yang memenuhi ketepatan waktu penyampaian laporan keuangan, sektor properti juga terus mengalami peningkatan dari periode 2022–2024.

Nama Sektor	Jumlah Tepat Waktu			% Peningkatan	
	Tahun 2022	Tahun 2023	Tahun 2024	2022-2023	2023-2024
Barang Baku	80	86	94	8%	9%
Barang Konsumen Non Primer	113	127	138	12%	9%
Barang Konsumen Primer	99	112	112	13%	0%
Keuangan	97	100	99	3%	-1%
Energi	60	68	75	13%	10%
Properti & Real Estat	61	73	77	20%	5%
Infrastruktur	50	59	58	18%	-2%
Transportasi & Logistik	25	32	34	28%	6%
Perindustrian	46	55	60	20%	9%
Teknologi	27	37	43	37%	16%
Kesehatan	27	29	30	7%	3%

Tabel 1.3 Jumlah Ketepatan Waktu Penyampaian Laporan Keuangan
Data diolah dari Sumber Bursa Efek Indonesia

Berdasarkan Tabel 1.3, dapat dilihat jumlah perusahaan yang tepat waktu dalam menyampaikan laporan keuangan selama periode 2022–2024. Jumlah perusahaan yang tepat waktu dalam menyampaikan laporan keuangan mengalami perubahan selama periode 2022–2024. Jumlah ketepatan waktu perusahaan dalam penyampaian laporan keuangan mengalami kenaikan, yaitu dari 61 perusahaan di tahun 2022, menjadi 73 perusahaan di tahun 2023, dan 77 perusahaan di tahun 2024. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sektor properti dan *real estate* tercatat memiliki tingkat keterlambatan tertinggi dibandingkan sektor lainnya selama periode 2022–2024, jumlah perusahaan yang menyampaikan laporan keuangan secara tepat waktu secara keseluruhan tetap mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Berdasarkan persentase peningkatan jumlah perusahaan yang

menyampaikan laporan keuangan secara tepat waktu pada periode 2022-2023, sektor properti dan *real estate* mencatat peningkatan sebesar 20% yang menempatkannya di kelompok tiga besar sektor dengan peningkatan ketepatan waktu tertinggi bersama sektor perindustrian. Meskipun pada periode 2023-2024 peningkatannya sebesar 5%, jumlah perusahaan yang menyampaikan laporan keuangan tepat waktu tetap mengalami peningkatan.

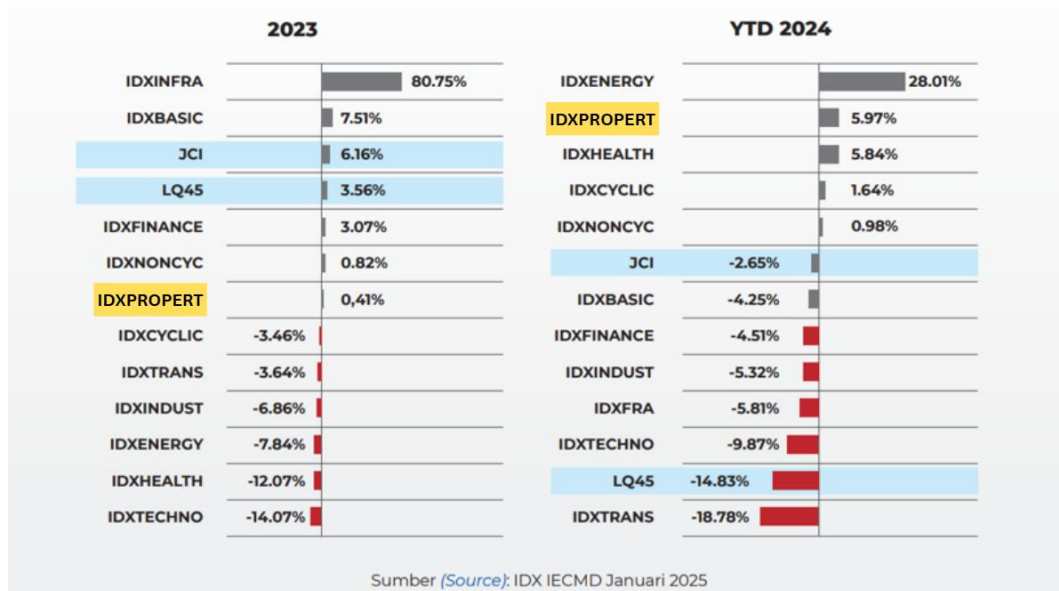
Di samping peningkatan jumlah perusahaan yang menyampaikan laporan keuangan secara tepat waktu, sektor properti dan *real estate* juga menunjukkan perkembangan yang tercermin dari pergerakan indeks sektoral. Perkembangan kinerja indeks sektor properti dan *real estate* (IDXPROPERT) selama periode 2022–2024 disajikan pada Gambar 1.1 berikut.



Gambar 1.1 Kinerja Indeks Sektoral 2022-2023

Berdasarkan Gambar 1.1, kinerja indeks sektor properti dan *real estate* (IDXPROPERT) mengalami peningkatan dari -8,00% pada tahun 2022 menjadi 0,41% pada tahun 2023, atau meningkat sebesar 8,41 poin persentase. Peningkatan kinerja indeks sektoral dilihat dari *market capitalization*, *free float ratio*, *base market capitalization*, dan *number of constituents*. Peningkatan tersebut

menunjukkan bahwa sektor properti dan *real estate* mulai mengalami pemulihan kinerja setelah mencatatkan *return* negatif pada tahun 2022.



Gambar 1.2 Kinerja Indeks Sektoral 2023-2024

Berdasarkan Gambar 1.2, kinerja IDXPROPERTY kembali mengalami peningkatan dari 0,41% pada tahun 2023 menjadi 5,97% pada tahun 2024, atau meningkat sebesar 5,56 poin persentase. Peningkatan tersebut menjadikan sektor properti dan *real estate* sebagai sektor dengan kinerja terbaik kedua setelah sektor energi, serta lebih tinggi dibandingkan sektor kesehatan, barang konsumen primer, barang konsumen non-primer, dan sektor lainnya.

Ketepatan waktu perusahaan publik dalam menyampaikan laporan keuangan yang telah diaudit merupakan salah satu indikator yang diperhatikan oleh investor dalam proses pengambilan keputusan. Penyampaian laporan keuangan secara tepat waktu juga mencerminkan kredibilitas dan reputasi perusahaan di mata para pemangku kepentingan. Oleh karena itu, perusahaan publik yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) wajib memenuhi kewajibannya untuk menyampaikan laporan keuangan secara berkala sesuai dengan batas waktu yang telah ditetapkan. (Tampubolon & Siagian, 2020)

Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia diwajibkan untuk menyampaikan laporan keuangan yang telah diaudit oleh akuntan publik sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan OJK Nomor X.K.2 yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Selain itu, melalui Keputusan Nomor KEP-346/BL/2011 mengenai penyampaian laporan keuangan, ditetapkan bahwa laporan keuangan tahunan harus dilengkapi dengan laporan auditor independen serta disampaikan kepada OJK dan diumumkan kepada masyarakat selambat-lambatnya pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan, atau dalam jangka waktu 90 hari sejak tanggal laporan tersebut.

Melalui Peraturan BEI Nomor KEP-307/BEJ/07/2004, Bursa Efek Indonesia (BEI) mengatur pemberian sanksi terhadap perusahaan yang tidak memenuhi batas waktu penyampaian laporan keuangan. Bentuk sanksi yang diberikan disesuaikan dengan lamanya keterlambatan, yaitu sebagai berikut:

1. 0 - 30 hari: Peringatan Tertulis I.
2. 31 - 60 hari: Peringatan Tertulis II serta denda Rp50.000.000,00.
3. 61 - 90 hari: Peringatan Tertulis III serta denda Rp150.000.000,00.
4. >90 hari: Suspensi perdagangan saham.

Menurut PSAK 201 yang diterbitkan pada tahun 2024, tujuan laporan keuangan adalah “untuk menyediakan informasi mengenai posisi keuangan, kinerja, serta arus kas entitas yang dapat digunakan oleh para pengguna sebagai dasar pengambilan keputusan ekonomi”. Menurut (Fahmi, 2020) dalam (Seto et al., 2025), “tujuan laporan keuangan adalah untuk memberikan informasi kepada pihak yang membutuhkan tentang kondisi suatu perusahaan dari sudut angka-angka dalam satuan moneter”.

Secara umum, perusahaan berusaha untuk memperoleh opini audit yang baik serta tetap memenuhi ketentuan regulator dalam hal ketepatan waktu penyampaian laporan keuangan. Dalam proses pelaksanaan audit, auditor harus berpedoman pada Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP) yang mengatur prosedur serta standar kualitas audit. Akan tetapi, dalam praktiknya terdapat beberapa kondisi yang dapat

memperpanjang durasi proses audit. Hal ini dapat dipengaruhi oleh kompleksitas kegiatan operasional perusahaan, besarnya skala perusahaan, tingkat risiko audit, serta kualitas sistem pengendalian internal, yang semuanya berkontribusi terhadap lamanya penyelesaian audit. Selain itu, keterbatasan waktu auditor, permasalahan dalam penyediaan data oleh perusahaan, serta adanya temuan audit yang memerlukan prosedur tambahan juga dapat memperpanjang proses audit. Kondisi tersebut dapat mengakibatkan proses audit membutuhkan waktu yang relatif lebih lama. “Lamanya waktu penyelesaian proses audit yang diukur dari tanggal tutup buku perusahaan sampai dengan tanggal dikeluarkannya laporan audit disebut *audit delay*” (Harjanto, 2017).

Salah satu perusahaan sektor properti dan real estate yang menyampaikan laporan keuangan auditan tahun buku 2024 adalah PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Ketepatan waktu penyampaian laporan tersebut menunjukkan bahwa proses penyelesaian audit dilakukan sesuai dengan ketentuan Bursa Efek Indonesia yang mewajibkan emiten menyampaikan laporan keuangan tahunan paling lambat 90 hari setelah tanggal 31 Desember, sehingga tidak terjadi keterlambatan yang signifikan dalam proses pelaporan. Hal ini mengindikasikan bahwa *audit delay* perusahaan singkat, sehingga informasi keuangan dapat dipublikasikan dan diakses oleh publik secara lebih cepat. Berdasarkan laporan keuangan yang dirilis, SMRA mencatatkan laba bersih sebesar Rp1,37 triliun pada tahun 2024, meningkat 79,29% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp765,96 miliar. Peningkatan tersebut juga diikuti oleh pertumbuhan pendapatan yang naik 59,53% menjadi Rp10,62 triliun dari Rp6,65 triliun pada periode sebelumnya, yang didorong oleh kinerja segmen pengembangan properti serta kontribusi dari pendapatan berulang (Kontan, 2025). Sejalan dengan kinerja tersebut, dalam artikel yang berbeda dari Indopremier (IPOT News) disebutkan bahwa analis dari Ciptadana Sekuritas (Yasmin Soulisha) memberikan rekomendasi *buy* terhadap saham SMRA dengan target harga Rp850 per saham, yang mencerminkan pandangan positif terhadap prospek kinerja dan fundamental perusahaan di sektor properti (Indopremier, 2025). Hal ini menunjukkan bahwa dengan pendeknya *audit delay*, maka informasi kinerja perusahaan dapat diakses lebih cepat oleh pelaku pasar, sehingga mendukung

proses analisis dan pengambilan keputusan investasi oleh investor dan analis pasar modal.

Berdasarkan fenomena diatas, *audit delay* menjadi salah satu permasalahan yang perlu diperhatikan oleh perusahaan terbuka. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan sektor properti & *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2022-2024 sebagai objek penelitian. Fenomena yang terjadi serta penelitian-penelitian sebelumnya yang masih terdapat perbedaan hasil akibat dari *audit delay* yang dipengaruhi oleh banyak faktor menunjukkan bahwa *audit delay* menjadi penting untuk diteliti, karena memengaruhi perusahaan dalam upaya menyampaikan laporan keuangan auditan. *Audit delay* memiliki peran penting bagi berbagai pihak yang berkepentingan terhadap laporan keuangan. Bagi perusahaan, *audit delay* yang rendah memungkinkan laporan keuangan auditan dipublikasikan tepat waktu sehingga perusahaan dapat memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bursa Efek Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. Kepatuhan tersebut tidak hanya menghindarkan perusahaan dari sanksi administratif, tetapi juga mencerminkan komitmen perusahaan dalam menjalankan tata kelola yang baik melalui penyampaian informasi yang transparan dan akuntabel. Ketepatan waktu publikasi laporan keuangan juga memastikan bahwa informasi mengenai posisi keuangan, kinerja, dan arus kas perusahaan masih relevan untuk digunakan oleh investor, kreditur, analis, maupun pemangku kepentingan lainnya dalam mengambil keputusan ekonomi. Dengan tersedianya informasi yang andal pada waktu yang tepat, pasar dapat memberikan penilaian yang lebih akurat terhadap prospek perusahaan sehingga kepercayaan investor dan kreditur dapat meningkat. Kepercayaan tersebut berpotensi memperkuat reputasi perusahaan di pasar modal sekaligus mempermudah perusahaan dalam memperoleh sumber pendanaan dari investor maupun lembaga keuangan. Selain itu, *audit delay* yang rendah juga mencerminkan bahwa proses penyusunan laporan keuangan, sistem pengendalian internal, serta koordinasi antara manajemen dan auditor telah berjalan secara efektif, sehingga mendukung penyelenggaraan pelaporan keuangan yang berkualitas dan berkelanjutan.

Bagi investor, *audit delay* yang rendah memiliki arti penting karena memungkinkan laporan keuangan auditan tersedia lebih cepat sehingga informasi mengenai kondisi keuangan, kinerja, dan prospek perusahaan dapat segera digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan investasi. Ketepatan waktu publikasi laporan keuangan membantu investor melakukan penilaian terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, mengelola aset, serta mempertahankan pertumbuhan usahanya berdasarkan informasi yang telah memperoleh opini dari auditor independen. Informasi tersebut juga menjadi dasar bagi investor untuk menilai apakah saham perusahaan masih layak dipertahankan, ditambah kepemilikannya, atau justru dilepas sesuai dengan tujuan investasinya. Selain itu, tersedianya laporan keuangan auditan secara tepat waktu meningkatkan keyakinan investor bahwa informasi yang digunakan dalam proses analisis masih relevan dengan kondisi perusahaan, sehingga keputusan investasi dapat dilakukan secara lebih rasional dan didukung oleh informasi yang andal.

Bagi kreditur, *audit delay* yang rendah juga memiliki peran yang penting karena memungkinkan laporan keuangan auditan tersedia tepat waktu sebagai dasar dalam menilai kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya. Laporan keuangan yang telah diaudit memberikan keyakinan yang lebih tinggi atas kewajaran informasi keuangan yang digunakan dalam proses analisis kredit, seperti tingkat likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, serta kemampuan perusahaan menghasilkan arus kas untuk membayar pokok pinjaman dan bunga. Berdasarkan informasi tersebut, kreditur dapat mengevaluasi tingkat risiko pemberian kredit, menentukan besarnya fasilitas pinjaman yang layak diberikan, menetapkan persyaratan kredit, maupun memantau kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya selama masa perjanjian kredit. Dengan tersedianya informasi yang andal dan tepat waktu, proses pengambilan keputusan kredit menjadi lebih efektif dan dapat mendukung terciptanya hubungan yang lebih baik antara perusahaan dan kreditur. Dengan demikian, *audit delay* yang rendah tidak hanya mencerminkan ketepatan waktu penyelesaian proses audit, tetapi juga memastikan bahwa informasi keuangan yang telah diaudit dapat dimanfaatkan secara optimal oleh perusahaan, investor, dan kreditur dalam mendukung pengambilan keputusan

ekonomi yang tepat, meningkatkan kepercayaan terhadap kualitas pelaporan keuangan, serta mendorong terciptanya efisiensi di pasar modal.

Berdasarkan penelitian terdahulu, *audit delay* dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti profitabilitas, solvabilitas, kepemilikan institusional, opini audit, ukuran perusahaan, kompleksitas operasi, dan kondisi keuangan perusahaan. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan beberapa faktor yang diduga memengaruhi *audit delay*, yaitu profitabilitas, solvabilitas, kepemilikan institusional, dan opini audit. Faktor pertama yang diperkirakan memengaruhi *audit delay* adalah profitabilitas. Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba selama suatu periode tertentu (Kieso *et al.*, 2018). Dalam penelitian ini, profitabilitas diukur menggunakan *Return on Assets* (ROA). Menurut Kieso *et al.* (2019), ROA merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat profitabilitas secara keseluruhan dengan membandingkan laba bersih (*net income*) terhadap rata-rata total aset (*average total assets*). Perhitungan rumus ROA dapat memberikan pandangan bagi investor tentang tingkat efisiensi manajemen perusahaan dalam memanfaatkan asetnya dalam memperoleh laba.

Tingginya nilai ROA mengindikasikan bahwa aset perusahaan digunakan secara efektif sehingga mampu menghasilkan laba. Kondisi tersebut juga mencerminkan kemampuan perusahaan yang tinggi dalam memperoleh keuntungan, yang menunjukkan bahwa sumber daya yang dimiliki telah dimanfaatkan secara efektif dan efisien dalam menjalankan kegiatan operasionalnya. Pada sektor properti dan real estat, kondisi tersebut dapat tercermin dari properti investasi seperti pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, atau apartemen yang menghasilkan pendapatan sewa maupun manfaat ekonomi lainnya secara berkelanjutan. Kondisi tersebut mengurangi kemungkinan adanya aset yang tidak produktif serta menurunkan risiko penurunan nilai aset. Rendahnya risiko tersebut menyebabkan auditor tidak perlu memperluas lingkup audit secara signifikan. Sebagai contoh, auditor dapat melakukan prosedur audit berupa inspeksi terhadap kontrak sewa dan dokumen pendukung pendapatan untuk memverifikasi bahwa aset perusahaan benar-benar digunakan dan mampu menghasilkan manfaat

ekonomi. Auditor juga dapat melakukan *analytical procedures* dengan membandingkan pendapatan yang dihasilkan aset dengan periode sebelumnya untuk menilai kewajaran kinerja aset tersebut. Ketika aset perusahaan mampu menghasilkan pendapatan secara konsisten dan didukung oleh bukti yang memadai, kebutuhan auditor untuk melakukan pengujian tambahan atas penilaian maupun penurunan nilai aset menjadi berkurang. Berkurangnya prosedur audit yang perlu dilakukan menyebabkan proses audit dapat diselesaikan dalam waktu yang lebih singkat sehingga *audit delay* menjadi lebih rendah. Hasil penelitian (Hidayah & Astawa, 2025) menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh negatif terhadap *audit delay*. Sedangkan menurut (Susanti, 2021), profitabilitas berpengaruh positif terhadap *audit delay*.

Faktor kedua yang diduga memengaruhi *audit delay* adalah solvabilitas. Solvabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya (Ningsih & Widhiyani, 2015). Dalam penelitian ini, solvabilitas diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). DER merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dan modal yang dimiliki perusahaan. Menurut Kasmir (2018), DER merupakan rasio mengukur sejauh mana perusahaan dibiayai oleh utang dibandingkan dengan ekuitas.

Rendahnya nilai DER menunjukkan bahwa jumlah utang perusahaan lebih kecil dibandingkan dengan ekuitas. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perusahaan tidak terlalu bergantung pada pendanaan berbasis utang, sehingga risiko gagal bayar atas bunga maupun pokok utang juga lebih rendah. Rendahnya tingkat utang menyebabkan akun kewajiban yang harus diperiksa auditor menjadi lebih sederhana dan memiliki risiko yang lebih kecil dibandingkan perusahaan dengan tingkat utang yang tinggi. Akibatnya, auditor tidak perlu memperluas prosedur audit secara signifikan. Sebagai contoh, rendahnya jumlah pinjaman menyebabkan auditor tidak perlu melakukan konfirmasi kepada banyak kreditur maupun memperluas pengujian atas transaksi utang dan beban bunga. Auditor cukup melakukan prosedur audit seperti inspeksi terhadap perjanjian pinjaman, konfirmasi atas saldo utang yang dimiliki perusahaan, serta *recalculation* untuk

memverifikasi perhitungan bunga yang dibebankan selama periode berjalan. Berkurangnya kebutuhan untuk memperluas prosedur audit tersebut menyebabkan proses pengumpulan bukti audit dapat diselesaikan dalam waktu yang lebih singkat sehingga *audit delay* menjadi lebih rendah. Hal ini sejalan dengan penelitian (Purwantoro & Suhartono, 2023) yang menyatakan solvabilitas memengaruhi *audit delay* secara positif. Sedangkan penelitian Sukmasari, et al (2019) menyatakan tidak ada pengaruh solvabilitas dengan *audit delay*.

Faktor ketiga yang diduga memengaruhi *audit delay* adalah kepemilikan institusional. Kepemilikan ini mengacu pada saham perusahaan yang dimiliki oleh pihak institusi atau lembaga, seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi, maupun institusi lainnya (Suparsada & Putri, 2017). Dalam pengukurannya, kepemilikan institusional diperoleh dengan membandingkan jumlah saham yang dimiliki pihak institusi terhadap total saham perusahaan yang beredar. Kepemilikan saham oleh pihak institusional dapat memengaruhi aktivitas manajemen perusahaan. Pihak institusional dapat berperan sebagai mekanisme pengawasan untuk mencegah pemborosan maupun tindakan lain yang berpotensi merugikan investor yang dilakukan oleh manajemen (Jao & Crismayani, 2018). Semakin tinggi tingkat kepemilikan institusional, semakin kuat pula fungsi pengawasan terhadap kinerja manajemen perusahaan. Pengawasan yang berjalan secara efektif tersebut mendorong manajemen untuk lebih disiplin dalam menjalankan operasional perusahaan serta menyusun laporan keuangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pengawasan tersebut dilakukan melalui berbagai mekanisme tata kelola perusahaan, seperti penggunaan hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), keterlibatan dalam pemilihan anggota dewan komisaris, penyampaian masukan kepada manajemen, serta evaluasi terhadap kinerja perusahaan dan kualitas pelaporan keuangan. Sebagai contoh, apabila suatu dana pensiun atau perusahaan asuransi memiliki kepemilikan saham yang besar dalam suatu perusahaan, pihak institusional tersebut dapat menggunakan hak suaranya dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk mengusulkan atau mendukung penunjukan anggota dewan komisaris yang dinilai mampu menjalankan fungsi pengawasan secara efektif. Dewan komisaris kemudian

melakukan pengawasan terhadap kebijakan dan kinerja direksi, termasuk mengevaluasi proses penyusunan laporan keuangan, efektivitas pengendalian internal, serta kepatuhan terhadap standar akuntansi dan peraturan yang berlaku. Pengawasan yang berjalan secara efektif tersebut mendorong manajemen untuk lebih berhati-hati dalam menyusun laporan keuangan sehingga risiko terjadinya salah saji material dapat diminimalkan. Rendahnya risiko salah saji menyebabkan auditor tidak perlu memperluas lingkup audit secara signifikan sehingga kebutuhan untuk menambah sampel pemeriksaan maupun melakukan prosedur pengujian tambahan menjadi berkurang. Sebagai contoh, auditor dapat melakukan inspeksi terhadap dokumen transaksi dan dokumen pendukung untuk memverifikasi bahwa transaksi telah dicatat secara tepat, serta melakukan *inquiry* kepada manajemen untuk memperoleh penjelasan mengenai kebijakan dan proses pelaporan keuangan yang diterapkan perusahaan. Ketika hasil pemeriksaan menunjukkan bahwa dokumentasi transaksi tersusun dengan baik dan informasi yang diberikan manajemen konsisten dengan bukti yang diperoleh auditor, auditor tidak perlu memperluas pengujian terhadap transaksi yang diperiksa. Berkurangnya prosedur audit yang perlu dilakukan menyebabkan proses audit dapat diselesaikan dalam waktu yang lebih singkat sehingga *audit delay* menjadi lebih rendah. Hasil penelitian Suparsada & Putri (2017) menunjukkan bahwa kepemilikan institusional memiliki pengaruh negatif terhadap *audit delay*. Selain itu, (Gozali & Harjanto, 2020) juga menemukan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap *audit delay*.

Faktor terakhir yang diperkirakan memengaruhi terjadinya *audit delay* adalah opini audit. Pendapat yang diberikan oleh auditor independen terhadap laporan keuangan suatu entitas disebut sebagai opini audit (Sari & Mulyani, 2019). Perusahaan yang memperoleh opini audit wajar tanpa pengecualian menunjukkan bahwa laporan keuangan telah disajikan secara wajar sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa auditor tidak menemukan permasalahan material yang memerlukan perhatian khusus dalam laporan keuangan perusahaan. Rendahnya risiko salah saji material menyebabkan auditor tidak perlu memperluas lingkup audit secara signifikan sehingga kebutuhan

untuk menambah sampel pemeriksaan maupun melakukan prosedur pengujian tambahan menjadi berkurang. Sebagai contoh, auditor tidak perlu melakukan pengujian lanjutan secara ekstensif untuk menyelidiki penyimpangan material, menelusuri transaksi yang tidak wajar dalam jumlah besar, atau mengumpulkan bukti audit tambahan untuk mendukung modifikasi opini. Auditor cukup melakukan prosedur audit yang telah direncanakan, seperti inspeksi dokumen pendukung, *analytical procedures*, dan konfirmasi atas akun-akun yang relevan untuk memperoleh bukti audit yang memadai. Berkurangnya prosedur audit yang perlu dilakukan menyebabkan proses audit dapat diselesaikan dalam waktu yang lebih singkat sehingga *audit delay* menjadi lebih rendah. Menurut (Dwi Jayati et al., 2020), opini audit tidak berpengaruh terhadap *audit delay*. Sedangkan menurut (Rusmala & Atmini, 2024), opini audit memiliki pengaruh negatif terhadap *audit delay*.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian (Seto et al., 2025). Terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya, diantaranya:

1. Penelitian ini menambah variabel independen opini audit yang mengacu pada penelitian (Sari & Mulyani, 2019), serta variabel independen kepemilikan institusional yang mengacu pada penelitian (Suparsada & Putri, 2017).
2. Penelitian ini tidak menggunakan kembali variabel independen ukuran perusahaan sebagai variabel independen karena variabel tersebut tidak berpengaruh terhadap *audit delay*, serta variabel independen ukuran Kantor Akuntan Publik karena diukur menggunakan variabel *dummy*.
3. Penelitian ini menggunakan variabel ukuran perusahaan sebagai variabel kontrol agar mengontrol pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.
4. Penelitian ini menggunakan objek penelitian pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2022-2024. Sedangkan penelitian sebelumnya menggunakan objek penelitian

pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2021-2023.

Berdasarkan uraian diatas, maka dilakukan penelitian yang berjudul **“PENGARUH PROFITABILITAS, SOLVABILITAS, KEPEMILIKAN INSTITUSIONAL, DAN OPINI AUDIT TERHADAP *AUDIT DELAY* (Studi Empiris pada Perusahaan Properti & *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2022-2024)”**.

1.2 Batasan Masalah

Batasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini menggunakan objek perusahaan sektor properti & real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2022–2024.
2. *Audit delay* sebagai variabel dependen diukur dari selisih waktu antara tanggal penutupan tahun buku dengan tanggal yang tercantum dalam laporan auditor independen.
3. Variabel independen pertama, yaitu profitabilitas, diukur menggunakan *Return on Assets* (ROA).
4. Variabel independen kedua, yaitu solvabilitas, diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER).
5. Variabel independen ketiga adalah kepemilikan institusional yang dihitung berdasarkan persentase kepemilikan saham oleh institusi.
6. Variabel independen keempat adalah opini audit yang diukur menggunakan variabel *dummy*, dengan kategori 1 untuk opini wajar tanpa pengecualian dan kategori 0 untuk opini selain wajar tanpa pengecualian.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang serta batasan masalah yang telah diuraikan di atas, maka pokok-pokok permasalahan yang akan diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh negatif terhadap *audit delay*?
2. Apakah solvabilitas berpengaruh positif terhadap *audit delay*?

3. Apakah kepemilikan institusional berpengaruh negatif terhadap *audit delay*?
4. Apakah opini audit berpengaruh negatif terhadap *audit delay*?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh negatif profitabilitas terhadap *audit delay*.
2. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh positif solvabilitas terhadap *audit delay*.
3. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh negatif kepemilikan institusional terhadap *audit delay*.
4. Memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh negatif opini audit terhadap *audit delay*.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

1. Bagi Auditor
Bagi auditor, penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam mengidentifikasi berbagai faktor yang memengaruhi *audit delay*, sehingga kinerja auditor khususnya dalam ketepatan waktu penyampaian laporan keuangan kepada publik dapat meningkat.
2. Bagi Manajemen Perusahaan
Bagi manajemen perusahaan, hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam upaya meningkatkan kredibilitas penyajian laporan keuangan tahunan yang bermanfaat bagi investor.
3. Bagi Investor dan Kreditor
Bagi investor dan kreditor, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai faktor-faktor yang memengaruhi *audit delay* sehingga dapat menjadi dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi maupun pemberian kredit.

4. Bagi Akademisi

Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi serta menambah wawasan terkait faktor-faktor yang memengaruhi *audit delay* untuk penelitian selanjutnya yang mengembangkan topik serupa.

5. Bagi Peneliti

Bagi peneliti, penelitian ini menjadi sarana penerapan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan sekaligus untuk menambah pemahaman mengenai *audit delay*.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat uraian mengenai latar belakang penulisan, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menguraikan landasan teori serta pembahasan terkait *audit delay* sebagai variabel dependen, serta profitabilitas (ROA), solvabilitas (DER), kepemilikan institusional, dan opini audit sebagai variabel independen. Selain itu, bab ini juga memaparkan hasil penelitian terdahulu, perumusan hipotesis yang akan diuji, serta model penelitian yang digunakan.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini memaparkan gambaran umum objek penelitian, metode penelitian, serta variabel yang digunakan dalam penelitian. Selain itu, dijelaskan pula teknik pengambilan sampel dan teknik analisis data yang mencakup uji statistik deskriptif, uji normalitas, serta uji asumsi klasik yang terdiri dari uji multikolinearitas, uji autokorelasi, dan uji

heteroskedastisitas. Pengujian hipotesis dilakukan menggunakan analisis regresi berganda, yang dilengkapi dengan uji koefisien regresi, uji koefisien determinasi, uji signifikansi simultan (uji statistik F), serta uji signifikansi parameter individual (uji statistik t).

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan proses pengolahan data hingga hasil analisis penelitian yang dilakukan sesuai dengan metode yang telah ditetapkan. Selain itu, bab ini juga menjelaskan hasil pengujian hipotesis yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini memuat kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan dalam penelitian serta keterbatasan yang ditemui selama proses penelitian. Di samping itu, bab ini juga menyajikan saran dan implikasi yang disusun berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

