

**PENDETEKSIAN KECURANGAN LAPORAN KEUANGAN MENGGUNAKAN
BENEISH M-SCORE PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BEI**

Muhammad Farchan Henindra Ramadhani¹, Randy Kuswanto²

STIE Wiyatamandala

Email : ¹muhfarchan09@gmail.com

Diterima	Direvisi	Disetujui
04-08-2026	12-08-2026	18-08-2026

ABSTRAK

Beneish M-Score merupakan alat analisis laporan keuangan yang banyak digunakan untuk mendeteksi manipulasi laba. Model yang dikembangkan oleh Messod D. Beneish, profesor di Indiana University, ini memanfaatkan delapan rasio keuangan untuk membedakan perusahaan yang memanipulasi laba dari yang tidak. Penelitian ini mengkaji perusahaan sektor real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) menggunakan laporan keuangan tahun 2023 dan 2024. Dari populasi 89 perusahaan real estate dan properti yang tercatat di BEI, diperoleh 76 perusahaan yang memenuhi kriteria sampel, sehingga terdapat 152 observasi perusahaan-tahun. Delapan indikator yang digunakan meliputi Days' Sales in Receivables Index (DSRI), Gross Margin Index (GMI), Asset Quality Index (AQI), Sales Growth Index (SGI), Depreciation Index (DEPI), Sales General and Administrative Expenses Index (SGAI), Leverage Index (LVGI), dan Total Accruals to Total Assets Index (TATA), yang selanjutnya digabungkan menjadi M-Score. Dengan ambang batas -2,22, sebanyak 28 dari 76 perusahaan (36,8%) tergolong manipulator pada tahun 2023 dan 24 perusahaan (31,6%) pada tahun 2024, dengan 11 perusahaan terindikasi manipulator pada kedua tahun tersebut. Perusahaan lainnya tergolong non-manipulator.

Kata kunci: Beneish M-Score, Kecurangan Laporan Keuangan, Real Estate.

ABSTRACT

The Beneish M-Score is a widely used financial statement analysis tool for detecting earnings manipulation. Developed by Messod D. Beneish, a professor at Indiana University, the model draws on eight financial ratios to distinguish firms that have manipulated earnings from those that have not. This study examines real estate and property companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) using financial statements for 2023 and 2024. From a population of 89 listed real estate and property companies, 76 firms met the sample criteria, yielding 152 firm-year observations. The eight indicators applied were the Days' Sales in Receivables Index (DSRI), Gross Margin Index (GMI), Asset Quality Index (AQI), Sales Growth Index (SGI), Depreciation Index (DEPI), Sales, General and Administrative Expenses Index (SGAI), Leverage Index (LVGI), and Total Accruals to Total Assets Index (TATA), combined into an overall M-Score. Using the -2.22 threshold, 28 of 76 companies (36.8%) were classified as manipulators in 2023 and 24 companies (31.6%) in 2024, with 11 companies flagged as manipulators in both years. The remaining companies were classified as non-manipulators.

Keywords: Beneish M-Score, Financial Statement Fraud, Real Estate.

PENDAHULUAN

Laporan keuangan disusun agar berbagai pihak berkepentingan memperoleh gambaran mengenai posisi keuangan, kinerja, dan perubahan posisi keuangan sebuah perusahaan, sehingga dapat dijadikan dasar pengambilan keputusan ekonomi. Sesuai PSAK No. 1 (2015), tujuan laporan keuangan adalah menyajikan informasi mengenai posisi keuangan, kinerja, dan arus kas entitas yang bermanfaat bagi mayoritas penggunaannya. Namun, besarnya peran informasi ini juga membuka celah terjadinya salah saji, baik akibat kekeliruan maupun tindakan curang oleh oknum manajemen. Sektor real estate dan properti memiliki karakteristik yang membuatnya relatif rentan terhadap praktik manipulasi laporan keuangan. Siklus pengakuan pendapatan pada proyek properti umumnya berlangsung lama dan bergantung pada estimasi penyelesaian proyek (percentage of completion), nilai aset tetap dan persediaan tanah yang besar dibanding total aset, serta ketergantungan pada pembiayaan utang jangka panjang untuk mendanai pengembangan proyek. Kombinasi karakteristik ini membuka ruang bagi manajemen untuk melakukan penyesuaian akrual maupun estimasi yang menguntungkan penyajian laba, sehingga penting untuk diuji secara empiris menggunakan model deteksi kecurangan seperti Beneish M-Score. Berdasarkan Report to the Nations dari Association of Certified Fraud Examiners (2016), kecurangan laporan keuangan (financial statement fraud) merupakan salah satu dari tiga jenis kecurangan utama, di samping penyalahgunaan aset dan korupsi. Meskipun proporsinya dalam survei global relatif kecil dibanding dua jenis kecurangan lainnya, dampak kerugian yang ditimbulkan justru tergolong besar, sehingga pendeteksian dini tetap penting untuk dilakukan. Survei nasional yang dilakukan oleh Association of Certified Fraud Examiners Indonesia Chapter (2019) turut mengonfirmasi bahwa kerugian rata-rata per kasus akibat kecurangan laporan keuangan di Indonesia jauh lebih besar dibandingkan jenis kecurangan lainnya, sejalan dengan pandangan Rezaee (2005) bahwa kecurangan laporan keuangan dapat mengikis kepercayaan pasar modal secara luas apabila tidak dideteksi sejak dini. Beneish M-Score dipilih sebagai alat analisis karena memanfaatkan data keuangan yang secara rutin dipublikasikan perusahaan, tanpa memerlukan akses ke informasi internal. Model ini telah banyak diterapkan pada berbagai sektor, seperti perbankan (Christy & Stephanus, 2018), manufaktur (Darmawan, 2016), dan konsumsi (Kurnianingsih & Siregar, 2019), serta terbukti efektif pada berbagai konteks internasional (Spathis, 2002; Skousen, Smith, & Wright, 2009), namun penerapannya secara spesifik pada sektor real estate dan properti di Indonesia masih terbatas. Selain Beneish M-Score, model rasio keuangan lain seperti F-Score (Dechow, Ge, Larson, & Sloan, 2011) juga banyak digunakan dalam literatur akuntansi forensik internasional, meskipun penerapannya pada laporan keuangan perusahaan real estate di Indonesia relatif belum banyak dieksplorasi. Penelitian ini mencoba mengisi celah tersebut dengan menerapkan model 8 variabel Beneish M-Score pada seluruh perusahaan sektor real estate dan properti yang terdaftar di BEI pada periode 2023-2024. Pemilihan periode 2023-2024 didasarkan pada pertimbangan bahwa data tersebut merupakan laporan keuangan terkini yang tersedia pada saat penelitian dilakukan, sehingga hasil yang diperoleh diharapkan dapat mencerminkan kondisi terkini industri real estate dan properti di Indonesia, termasuk dampak dari dinamika suku bunga, kebijakan insentif perpajakan properti, serta pemulihan daya beli masyarakat pascapandemi yang turut memengaruhi kinerja keuangan emiten di sektor ini. Sektor real estate dan properti merupakan salah satu sektor yang memiliki peran penting dalam perekonomian Indonesia, baik melalui kontribusinya terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) maupun melalui keterkaitannya dengan sektor-sektor pendukung seperti konstruksi, perbankan, dan industri bahan bangunan. Pergerakan harga properti, tingkat penyerapan pasar (marketing sales), maupun kinerja keuangan emiten di sektor ini kerap dijadikan salah satu indikator kepercayaan pasar terhadap kondisi perekonomian secara umum. Di sisi lain, karakteristik bisnis real estate yang padat modal dan bersifat jangka panjang membuat emiten di sektor ini relatif rentan terhadap tekanan arus kas maupun kovenan utang, terutama pada periode suku

bunga tinggi maupun perlambatan penjualan. Kondisi tersebut berpotensi mendorong manajemen untuk menyajikan kinerja keuangan yang tampak lebih baik dari kondisi sebenarnya, sehingga pengujian empiris atas indikasi manipulasi laporan keuangan pada sektor ini menjadi semakin relevan untuk dilakukan secara berkala, khususnya menggunakan data laporan keuangan terkini agar hasil yang diperoleh dapat mencerminkan kondisi aktual industri. Meskipun model Beneish M-Score telah banyak diterapkan pada berbagai sektor sebagaimana diuraikan pada bagian tinjauan pustaka, sebagian besar penelitian terdahulu masih berfokus pada sektor perbankan, manufaktur, dan konsumsi, sedangkan penelitian yang secara spesifik menasar seluruh populasi emiten sektor real estate dan properti di BEI dengan data terkini masih relatif jarang ditemukan. Sebagian penelitian juga masih menggunakan sampel yang terbatas atau periode pengamatan yang telah cukup lama, sehingga belum tentu mencerminkan kondisi industri properti pascapandemi maupun dinamika kebijakan insentif perpajakan properti yang berlaku belakangan ini. Penelitian ini berupaya mengisi celah tersebut dengan menerapkan model 8 variabel Beneish M-Score secara menyeluruh pada seluruh perusahaan sektor real estate dan properti yang memenuhi kriteria sampel di BEI untuk periode 2023-2024, sekaligus menelusuri dinamika perubahan status klasifikasi perusahaan antar tahun, sebuah aspek yang jarang dibahas secara eksplisit pada penelitian-penelitian Beneish M-Score terdahulu yang umumnya hanya menyajikan hasil klasifikasi pada satu titik waktu. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penelitian ini bertujuan untuk: (1) menghitung nilai kedelapan indeks Beneish M-Score (DSRI, GMI, AQI, SGI, DEPI, SGAI, LVGI, dan TATA) pada perusahaan sektor real estate dan properti yang terdaftar di BEI periode 2023-2024; (2) mengklasifikasikan perusahaan sampel ke dalam kategori manipulator dan non-manipulator berdasarkan nilai M-Score gabungan dengan ambang batas -2,22; (3) mengidentifikasi indeks-indeks yang paling banyak berkontribusi terhadap indikasi manipulasi laporan keuangan pada sektor yang diteliti; dan (4) menganalisis dinamika perubahan status klasifikasi perusahaan antara tahun 2023 dan 2024. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur akuntansi forensik, khususnya terkait penerapan model Beneish M-Score pada sektor real estate dan properti di Indonesia yang masih relatif terbatas dieksplorasi dibandingkan sektor perbankan, manufaktur, maupun konsumsi. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi: (1) investor dan calon investor, sebagai salah satu alat bantu analisis awal dalam menilai kewajaran laporan keuangan emiten sebelum mengambil keputusan investasi; (2) kreditor dan lembaga pembiayaan, dalam menilai risiko kredit yang berkaitan dengan kualitas pelaporan keuangan calon debitur maupun debitur eksisting di sektor real estate; (3) auditor dan regulator pasar modal, sebagai salah satu indikator awal untuk menentukan prioritas area yang memerlukan pemeriksaan lebih mendalam; dan (4) akademisi serta peneliti selanjutnya, sebagai rujukan dan titik tolak untuk penelitian lanjutan mengenai deteksi kecurangan laporan keuangan pada sektor real estate dan properti.

REVIU LITERATUR

Teori Keagenan (Agency Theory)

Teori keagenan yang dikemukakan oleh Jensen dan Meckling (1976) menjelaskan hubungan antara prinsipal (pemilik/pemegang saham) dan agen (manajemen) yang berpotensi menimbulkan konflik kepentingan akibat adanya asimetri informasi. Manajemen sebagai pihak yang mengelola perusahaan sehari-hari memiliki akses informasi yang lebih lengkap dibandingkan pemilik, sehingga terbuka peluang bagi manajemen untuk bertindak mengutamakan kepentingannya sendiri, termasuk melalui manipulasi laporan keuangan agar kinerja perusahaan terlihat lebih baik dari kondisi sebenarnya. Pada sektor real estate, asimetri informasi ini dapat semakin besar mengingat kompleksitas pengakuan pendapatan berbasis estimasi penyelesaian proyek, sehingga pemegang saham dan kreditor lebih bergantung pada

alat analisis eksternal seperti Beneish M-Score untuk menilai kewajaran laporan keuangan yang disajikan manajemen.

Teori Fraud Triangle

Cressey (1953) mengemukakan teori fraud triangle yang menjelaskan tiga kondisi yang mendorong seseorang melakukan kecurangan, yaitu tekanan (pressure), kesempatan (opportunity), dan rasionalisasi (rationalization). Tekanan dapat muncul dari target kinerja, kovenan utang, atau ekspektasi pasar; kesempatan muncul dari lemahnya pengendalian internal atau kompleksitas transaksi yang sulit diawasi; sedangkan rasionalisasi merupakan pembenaran yang dibuat pelaku untuk menganggap tindakannya wajar. Pada sektor real estate, tekanan dapat timbul dari kebutuhan pendanaan proyek jangka panjang dan kovenan utang perbankan, sementara kesempatan dapat timbul dari kompleksitas estimasi akuntansi berbasis proyek yang sulit diverifikasi pihak eksternal. Kerangka fraud triangle ini menjadi dasar konseptual mengapa rasio-rasio dalam Beneish M-Score seperti LVGI yang mencerminkan tekanan akibat leverage dan AQI yang mencerminkan potensi penyembunyian biaya melalui aset tidak berwujud relevan digunakan sebagai proksi indikasi kecurangan laporan keuangan.

Teori Financial Statement Fraud

Menurut ACFE dalam (Ahmadiana & Novita, 2018), Financial Statement Fraud merupakan penyajian kondisi keuangan suatu perusahaan yang disengaja salah yang dapat tercapai melalui salah saji yaitu penghilangan sejumlah nilai di laporan keuangan yang bertujuan untuk mengelabui pengguna laporan keuangan. Kecurangan pelaporan keuangan merupakan suatu usaha yang dilakukan dengan sengaja oleh perusahaan untuk mengecoh dan menyesatkan para pengguna laporan keuangan, terutama investor dan kreditor, dengan menyajikan dan merekayasa nilai material dari laporan keuangan (Sihombing, KennedySamuel Rahardjo, 2014).

Teori Akuntansi Positif (Positive Accounting Theory)

Watts dan Zimmerman (1990) mengembangkan teori akuntansi positif yang menjelaskan motivasi manajemen dalam memilih kebijakan akuntansi, yang secara umum terangkum dalam tiga hipotesis: bonus plan hypothesis, debt covenant hypothesis, dan political cost hypothesis. Debt covenant hypothesis relevan dengan konteks penelitian ini karena perusahaan real estate umumnya memiliki tingkat utang yang tinggi untuk membiayai pengembangan proyek, sehingga manajemen memiliki insentif untuk memilih kebijakan akuntansi yang dapat menjaga rasio keuangan tetap sesuai dengan kovenan perjanjian utang, termasuk melalui pengelolaan akrual yang tercermin pada variabel TATA dan LVGI dalam model Beneish.

Beneish M-Score

Beneish M-Score adalah teknik analisis laporan keuangan yang dirancang untuk mengungkap indikasi manipulasi laba berupa pengelembungan pendapatan (earning overstatement). Model ini dikembangkan oleh Messod D. Beneish melalui riset atas perbedaan kuantitatif antara perusahaan yang terbukti memanipulasi laba dan yang tidak. Beneish (1999) merumuskan delapan rasio yang digabungkan menjadi satu skor gabungan (M-Score), dengan ambang batas yang telah teruji secara robust: skor di atas -2,22 mengindikasikan perusahaan tergolong manipulator, sedangkan skor di bawah -2,22 mengindikasikan non-manipulator. Terdapat 8 variabel untuk menghitung beneish m score, yaitu : Days' Sales in Receivables Index (DSRI), Gross Margin Index (GMI), Asset Quality Index (AQI), Sales Growth Index (SGI), Depreciation Index (DEPI), Sales, General and Administrative Expenses Index (SGAI),

Leverage Index (LVGI), Total Accruals to Total Assets (TATA). Kedelapan indeks tersebut kemudian digabungkan ke dalam formula M-Score sebagai berikut:

$$\text{M-Score} = -4,84 + 0,920 \text{ DSRI} + 0,528 \text{ GMI} + 0,404 \text{ AQI} + 0,892 \text{ SGI} + 0,115 \text{ DEPI} - 0,172 \text{ SGAI} + 4,679 \text{ TATA} - 0,327 \text{ LVGI}$$

Kedelapan indeks yang membentuk M-Score dihitung dengan membandingkan rasio keuangan tahun berjalan (t) terhadap tahun sebelumnya (t-1), sebagaimana dirumuskan Beneish (1999) dan diringkas pada tabel berikut.

Indeks	Formula Ringkas
DSRI	$(\text{Piutang usaha } t / \text{Penjualan } t) \div (\text{Piutang usaha } t-1 / \text{Penjualan } t-1)$
GMI	$(\text{Laba kotor } t-1 / \text{Penjualan } t-1) \div (\text{Laba kotor } t / \text{Penjualan } t)$
AQI	$[1 - (\text{Aset lancar } t + \text{Aset tetap } t) / \text{Total aset } t] \div [1 - (\text{Aset lancar } t-1 + \text{Aset tetap } t-1) / \text{Total aset } t-1]$
SGI	$\text{Penjualan } t \div \text{Penjualan } t-1$
DEPI	$(\text{Tarif depresiasi } t-1) \div (\text{Tarif depresiasi } t)$
SGAI	$(\text{Beban penjualan \& administratif } t / \text{Penjualan } t) \div (\text{Beban penjualan \& administratif } t-1 / \text{Penjualan } t-1)$
LVGI	$[(\text{Utang jangka panjang } t + \text{Utang lancar } t) / \text{Total aset } t] \div [(\text{Utang jangka panjang } t-1 + \text{Utang lancar } t-1) / \text{Total aset } t-1]$
TATA	$(\text{Laba usaha } t - \text{Arus kas operasi } t) \div \text{Total aset } t$

Sumber : Beneish (1999)

Penelitian Terdahulu

Sejumlah penelitian terdahulu yang menerapkan model Beneish M-Score pada berbagai sektor turut menjadi rujukan dalam penelitian ini, sebagaimana dirangkum pada tabel berikut.

Peneliti (Tahun)	Sektor/Objek	Fokus Penelitian
Christy & Stephanus (2018)	Perbankan terbuka	Penerapan Beneish M-Score untuk mendeteksi indikasi kecurangan laporan keuangan pada bank terbuka
Darmawan (2016)	Manufaktur	Analisis rasio Beneish untuk mendeteksi kecurangan laporan keuangan pada perusahaan manufaktur
Kurnianingsih & Siregar (2019)	Konsumsi (BEI)	Penerapan metode Beneish Ratio Index pada perusahaan sektor konsumsi
Kartikasari & Irianto (2010)	Lintas sektor (BEI)	Perbandingan model Beneish (1999) dan model Altman (2000) dalam pendeteksian kecurangan laporan keuangan
Widowati & Oktoriza (2021)	Perusahaan terdaftar BEI	Penerapan Beneish M-Score pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
Spathis (2002)	Perusahaan di Yunani	Deteksi laporan keuangan yang salah saji menggunakan data yang dipublikasikan
Skousen, Smith, & Wright (2009)	Berbagai sektor (AS)	Efektivitas fraud triangle dan SAS No. 99 dalam mendeteksi dan memprediksi kecurangan laporan keuangan

Sumber : Data diolah peneliti (2026)

Secara umum, penelitian-penelitian tersebut menunjukkan bahwa model Beneish M-Score dapat diterapkan pada berbagai sektor dan konteks negara, namun dengan tingkat akurasi yang

bervariasi bergantung pada karakteristik industri masing-masing, sehingga penerapannya pada sektor real estate dan properti di Indonesia perlu diuji secara spesifik sebagaimana dilakukan dalam penelitian ini.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, bertujuan menggambarkan tingkat indikasi kecurangan laporan keuangan pada perusahaan sektor real estate dan properti yang terdaftar di BEI periode 2023-2024.

Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan perusahaan sektor real estate dan properti yang terdaftar di BEI untuk tahun buku 2023 dan 2024. Data yang dikumpulkan meliputi pos-pos piutang usaha, penjualan/pendapatan, harga pokok penjualan (HPP), aset tetap, aset lancar, total aset, beban depresiasi, biaya penjualan dan administratif, utang jangka panjang, utang lancar, laba usaha, dan arus kas dari aktivitas operasi, masing-masing untuk tahun berjalan (t) dan tahun sebelumnya (t-1). Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah metode dokumentasi, yaitu dengan menelusuri dan mencatat data dari laporan keuangan yang telah dipublikasikan secara resmi oleh masing-masing emiten, baik melalui situs web resmi BEI maupun situs web masing-masing perusahaan. Data sekunder yang bersumber dari laporan keuangan auditan dipilih karena telah melalui proses audit oleh akuntan publik independen, sehingga memiliki tingkat keandalan yang relatif memadai untuk digunakan dalam analisis rasio keuangan. Meskipun demikian, penggunaan data sekunder juga memiliki keterbatasan, yaitu peneliti tidak dapat melakukan verifikasi langsung atas pos-pos tertentu yang berpotensi mengandung unsur estimasi manajemen, sehingga hasil analisis Beneish M-Score tetap perlu dipahami sebagai indikasi awal, bukan pembuktian akhir atas ada tidaknya kecurangan.

Waktu dan Sumber Perolehan Data

Pengumpulan dan pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menelusuri laporan keuangan tahunan (annual report) masing-masing emiten yang dipublikasikan secara resmi melalui situs Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) maupun situs resmi perusahaan terkait, sehingga seluruh data yang digunakan bersifat publik dan dapat ditelusuri ulang (traceable) oleh pembaca maupun peneliti selanjutnya. Untuk menjaga keandalan data, setiap pos yang digunakan dalam penghitungan kedelapan indeks Beneish disilangcek (cross-check) dengan neraca, laporan laba rugi, dan laporan arus kas pada laporan keuangan yang sama, serta dibandingkan dengan angka pembanding (comparative figures) tahun sebelumnya yang disajikan pada laporan keuangan tahun berjalan, guna meminimalkan kesalahan input data akibat perbedaan format penyajian antaremiten. Apabila ditemukan selisih antara angka pembanding pada laporan tahun berjalan dan angka pada laporan tahun sebelumnya akibat penyajian kembali (restatement), maka angka yang digunakan adalah angka sebagaimana disajikan kembali pada laporan keuangan tahun berjalan, dengan pertimbangan bahwa angka tersebut mencerminkan koreksi terkini yang telah melalui proses audit.

Definisi Operasional

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah Financial Statement Fraud, yang diukur melalui Beneish M-Score dengan delapan variabel sebagaimana dijelaskan pada tinjauan pustaka. Ambang batas yang digunakan mengikuti hasil pengujian Beneish (1999): M-Score lebih dari

-2,22 diklasifikasikan sebagai manipulator, sedangkan M-Score kurang dari -2,22 diklasifikasikan sebagai non-manipulator. Klasifikasi yang sama juga diterapkan pada masing-masing dari kedelapan indeks secara individual (manipulator apabila indeks berada pada rentang yang mengindikasikan penyimpangan, non-manipulator apabila sebaliknya), guna melihat rasio mana yang paling banyak berkontribusi terhadap indikasi manipulasi. Ringkasan operasionalisasi variabel disajikan pada tabel berikut.

Variabel	Definisi Singkat	Arah Indikasi Manipulator
DSRI	Perubahan proporsi piutang terhadap penjualan	Nilai tinggi (rasio > 1) menunjukkan potensi percepatan pengakuan pendapatan
GMI	Perubahan margin kotor antar tahun	Nilai > 1 menunjukkan margin kotor memburuk, menjadi tekanan untuk memanipulasi laba
AQI	Perubahan proporsi aset non-lancar selain aset tetap	Nilai > 1 menunjukkan potensi penangguhan biaya sebagai aset
SGI	Pertumbuhan penjualan antar tahun	Nilai > 1 menunjukkan tekanan mempertahankan citra pertumbuhan
DEPI	Perubahan tarif depresiasi aset tetap	Nilai > 1 menunjukkan perlambatan depresiasi yang menaikkan laba
SGAI	Perubahan proporsi biaya penjualan & administratif terhadap penjualan	Nilai > 1 menunjukkan sinyal negatif terhadap efisiensi operasional
LVGI	Perubahan rasio total utang terhadap total aset	Nilai > 1 menunjukkan kenaikan tekanan akibat leverage
TATA	Proporsi akrual terhadap total aset	Nilai positif besar menunjukkan potensi manipulasi laba melalui akrual

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor real estate dan properti yang tercatat di BEI. Sampel dipilih menggunakan teknik non-probability purposive sampling dengan kriteria: (1) tercatat di BEI sebagai emiten sektor real estate dan properti; (2) memiliki laporan keuangan lengkap untuk periode 2023 dan 2024 yang dapat diakses secara publik; dan (3) laporan keuangan disajikan dalam mata uang Rupiah.

Dari 89 perusahaan sektor real estate dan properti yang tercatat di BEI, sebanyak 13 perusahaan tidak memenuhi kriteria kelengkapan data untuk periode 2023-2024 (baik karena baru tercatat, delisting, maupun laporan keuangan terakhir yang tersedia berada di luar periode pengamatan), sehingga tersisa 76 perusahaan yang memenuhi kriteria sebagai sampel akhir, dengan total 152 observasi perusahaan-tahun. Tahapan seleksi sampel disajikan pada tabel berikut.

Keterangan	Jumlah
Perusahaan sektor real estate dan properti yang tercatat di BEI	89
Perusahaan yang tidak memiliki laporan keuangan lengkap untuk periode 2023-2024 (delisting, IPO/relisting di luar periode, atau data tidak tersedia)	13
Sampel akhir penelitian	76

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahap. Pertama, menghitung kedelapan rasio Beneish untuk setiap perusahaan sampel pada tahun 2023 dan 2024 berdasarkan data laporan keuangan yang telah dikumpulkan. Kedua, mengklasifikasikan setiap rasio ke dalam kategori manipulator atau non-manipulator berdasarkan pedoman interpretasi masing-masing indeks. Ketiga, menghitung nilai M-Score gabungan menggunakan formula Beneish (1999) untuk menentukan klasifikasi akhir setiap perusahaan pada setiap tahun pengamatan. Keempat, menyajikan statistik deskriptif (nilai minimum, maksimum, rata-rata, dan standar deviasi) atas kedelapan variabel untuk melihat sebaran data. Kelima, melakukan analisis korelasi antar-variabel untuk mengidentifikasi potensi keterkaitan atau tumpang tindih informasi (multikolinearitas) antar indeks. Keenam, menghitung jumlah dan persentase perusahaan pada masing-masing kategori klasifikasi, mengidentifikasi perusahaan dengan nilai M-Score paling ekstrem, serta menganalisis dinamika perubahan status klasifikasi perusahaan antara tahun 2023 dan 2024. Seluruh tahapan perhitungan dilakukan menggunakan program pengolah angka (spreadsheet) dengan pemeriksaan ulang (cross-check) secara manual pada perusahaan-perusahaan dengan nilai indeks ekstrem untuk memastikan tidak terdapat kesalahan input data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif atas kedelapan variabel Beneish untuk tahun 2023 dan 2024 disajikan pada tabel berikut. Nilai minimum, maksimum, rata-rata, dan standar deviasi yang cukup lebar pada sejumlah variabel (khususnya AQI, DEPI, SGAI, dan LVGI) mengindikasikan adanya nilai ekstrem pada beberapa perusahaan sampel, yang perlu diperhatikan dalam interpretasi hasil.

Statistik Deskriptif Tahun 2023 (n = 76)

Variabel	N	Min	Max	Mean	Std. Dev
DSRI	76	0,000	39,767	1,828	4,862
GMI	76	-3,060	2,648	0,996	0,581
AQI	76	-116,356	3,837	-0,465	13,481
SGI	76	0,199	5,565	1,166	0,680
DEPI	76	0,003	1022,294	16,503	118,133
SGAI	76	0,173	4,842	6.371.535.348	5.545.641.656
LVGI	76	0,159	1069,336	15,035	122,549
TATA	76	-59,203	0,481	-0,773	6,792

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Statistik Deskriptif Tahun 2024 (n = 76)

Variabel	N	Min	Max	Mean	Std. Dev
DSRI	76	0,000	11,574	1,163	1,505
GMI	76	-0,462	1,720	0,957	0,273
AQI	76	-25,053	3,313	0,660	3,014
SGI	76	0,092	13,850	1,348	1,787
DEPI	76	0	22,106	1,292	2,494
SGAI	76	2,290	7,270	1,219	0,960
LVGI	76	0,272	3,435	1,047	0,368
TATA	76	-54,381	0,316	-0,709	6,239

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Membandingkan kedua tabel di atas, terlihat bahwa rata-rata DSRI menurun dari 1,828 pada 2023 menjadi 1,163 pada 2024, yang mengindikasikan perbaikan proporsional antara piutang dan penjualan pada sampel secara agregat. Sebaliknya, rata-rata SGI justru meningkat dari 1,166 menjadi 1,348, menunjukkan pertumbuhan penjualan yang secara rata-rata lebih tinggi pada 2024 dibandingkan 2023 sejalan dengan pemulihan permintaan properti yang umum terjadi pasca-periode suku bunga tinggi mereda. Rata-rata GMI yang mendekati 1 pada kedua tahun (0,996 pada 2023 dan 0,957 pada 2024) menunjukkan bahwa secara agregat margin kotor sampel relatif stabil, meskipun sebagaimana ditunjukkan pada tabel klasifikasi, hampir separuh perusahaan sampel tetap menunjukkan pemburukan margin pada tingkat individual.

Analisis Korelasi Antar-Variabel

Sebagai bagian dari teknik analisis data, penelitian ini turut menelaah keterkaitan antar kedelapan indeks untuk mengidentifikasi potensi tumpang-tindih informasi. Penelusuran pola data menunjukkan bahwa AQI, DEPI, dan LVGI cenderung bergerak searah pada perusahaan-perusahaan dengan nilai ekstrem, yang secara konseptual dapat dijelaskan karena ketiganya sama-sama sensitif terhadap perubahan struktur aset dan pendanaan jangka panjang — sebagai contoh, penambahan aset tetap yang didanai utang baru akan memengaruhi AQI (melalui perubahan komposisi aset non-lancar), DEPI (melalui basis perhitungan tarif depresiasi), dan LVGI (melalui kenaikan rasio utang) secara bersamaan. Keterkaitan ini perlu menjadi perhatian dalam interpretasi hasil, karena nilai ekstrem pada satu indeks berpotensi turut mendorong nilai ekstrem pada indeks lain yang secara konseptual berkaitan, sehingga analisis sebaiknya tidak hanya berhenti pada nilai M-Score gabungan, melainkan turut menelusuri indeks individual penyusunnya, khususnya bagi perusahaan dengan skor gabungan yang ekstrem.

Klasifikasi Akhir Berdasarkan M-Score

Berdasarkan nilai M-Score gabungan dengan ambang batas -2,22, hasil klasifikasi akhir perusahaan sampel disajikan pada tabel berikut :

Tahun	Non-Manipulator (n)	Manipulator (n)	Non-Manipulator (%)	Manipulator (%)
2023	48	28	63,2%	36,8%
2024	52	24	68,4%	31,6%
Total (152 observasi)	100	52	65,8%	34,2%

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Dari 76 perusahaan sampel, sebanyak 28 perusahaan (36,8%) tergolong manipulator pada tahun 2023, dan menurun menjadi 24 perusahaan (31,6%) pada tahun 2024. Secara total dari 152 observasi perusahaan-tahun, 52 observasi (34,2%) tergolong manipulator dan 100 observasi (65,8%) tergolong non-manipulator. Terdapat 11 perusahaan yang terindikasi manipulator secara konsisten pada kedua tahun pengamatan (2023 dan 2024), yaitu: ADCP, ASPI, BAPA, BKSL, BSDE, DUTI, GRIA, GWSA, IPAC, TRIN, URBN. Konsistensi indikasi manipulator pada kedua tahun ini menunjukkan bahwa pola rasio keuangan yang mencurigakan pada sebelas perusahaan tersebut bukan sekadar fluktuasi satu tahun, melainkan berulang, sehingga layak menjadi perhatian khusus bagi investor dan kreditor.

Proporsi manipulator sebesar 34,2% dari total observasi pada penelitian ini tergolong relatif tinggi apabila dibandingkan dengan gambaran umum penerapan Beneish M-Score pada sektor lain dalam literatur, seperti perbankan maupun konsumsi, yang pada umumnya melaporkan

proporsi manipulator yang lebih moderat. Tingginya proporsi ini konsisten dengan argumen yang dibangun pada kerangka pemikiran, bahwa karakteristik operasional sektor real estate pengakuan pendapatan berbasis estimasi, aset tidak lancar dalam jumlah besar, dan ketergantungan pada leverage menciptakan kondisi yang lebih rentan terhadap penyimpangan rasio keuangan dibandingkan sektor dengan siklus operasi yang lebih pendek dan estimasi akuntansi yang lebih sederhana.

Analisis Nilai M-Score Ekstrem

Untuk memberikan gambaran lebih rinci, berikut disajikan lima perusahaan dengan nilai M-Score tertinggi (paling mengindikasikan manipulator) dan lima perusahaan dengan nilai M-Score terendah (paling aman/non-manipulator) pada masing-masing tahun pengamatan.

Lima M-Score Tertinggi Tahun 2023

Kode Saham	Nilai M-Score
TRIN	31,75
ADCP	14,28
MSIE	12,14
SAGE	3,62
URBN	1,39

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Lima M-Score Terendah Tahun 2023

Kode Saham	Nilai M-Score
ATAP	-4,05
POSA	-5,97
DART	-559,34
MTLA	-171.238,80 (ekstrem)
MKPI	$-8,33 \times 10^{10}$ (ekstrem)

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Lima M-Score Tertinggi Tahun 2024

Kode Saham	Nilai M-Score
REAL	8,01
URBN	5,30
EMDE	4,59
GWSA	1,63
DADA	0,84

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Lima M-Score Terendah Tahun 2024

Kode Saham	Nilai M-Score
PURI	-3,63
ATAP	-4,06
POSA	-4,50
SWID	-12,64
DART	-257,11

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Nilai ekstrem seperti MTLA dan MKPI pada 2023 perlu diinterpretasikan hati-hati umumnya bukan mencerminkan manipulasi berlipat ganda, melainkan disebabkan nilai pembagi pada AQI, DEPI, SGAI, atau LVGI yang mendekati nol pada data tahun sebelumnya, sehingga perusahaan bersangkutan sebaiknya ditelusuri lebih lanjut pada tingkat indeks individual.

Dinamika Perubahan Status 2023-2024

Untuk melihat konsistensi klasifikasi, penelitian ini juga menelusuri perubahan status setiap perusahaan dari tahun 2023 ke tahun 2024. Hasilnya disajikan pada tabel berikut.

Kategori Perubahan Status	Jumlah Perusahaan	Persentase
Konsisten Non-Manipulator (NM → NM)	35	46,1%
Konsisten Manipulator (M → M)	11	14,5%
Membaik: Manipulator → Non-Manipulator	17	22,4%
Memburuk: Non-Manipulator → Manipulator	13	17,1%
Total	76	100%

Sumber : Data diolah Peneliti, 2026

Sebanyak 35 perusahaan (46,1%) konsisten berada pada kategori non-manipulator pada kedua tahun, sementara 11 perusahaan (14,5%) konsisten berada pada kategori manipulator. Sisanya menunjukkan perubahan status: 17 perusahaan (22,4%) membaik dari manipulator menjadi non-manipulator, sedangkan 13 perusahaan (17,1%) memburuk dari non-manipulator menjadi manipulator. Proporsi perusahaan yang membaik sedikit lebih tinggi dibanding yang memburuk, sejalan dengan penurunan proporsi manipulator secara keseluruhan dari 36,8% pada 2023 menjadi 31,6% pada 2024.

Pola perbaikan yang sedikit lebih dominan ini mengindikasikan perbaikan kondisi fundamental sektor secara agregat pada 2024, meski 17,1% perusahaan yang memburuk menunjukkan bahwa perbaikan tersebut tidak dialami merata, sehingga analisis pada tingkat perusahaan individual tetap diperlukan.

Implikasi Penelitian

Temuan-temuan di atas memiliki sejumlah implikasi. Bagi investor dan analis pasar modal, proporsi perusahaan manipulator yang mencapai lebih dari sepertiga sampel pada tahun 2023 menunjukkan pentingnya melakukan analisis tambahan di luar rasio keuangan konvensional sebelum mengambil keputusan investasi pada emiten sektor real estate dan properti, khususnya terhadap sebelas perusahaan yang terindikasi manipulator secara konsisten pada kedua tahun

pengamatan. Bagi kreditor dan lembaga pembiayaan, hasil klasifikasi individual pada masing-masing indeks dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan tambahan dalam proses uji kelayakan (*due diligence*) pemberian fasilitas kredit, terutama terkait indeks leverage (LVGI) yang secara konseptual berkaitan langsung dengan risiko kredit. Bagi regulator dan otoritas pasar modal, konsistensi indikasi manipulator pada sejumlah perusahaan selama dua tahun berturut-turut dapat menjadi salah satu pertimbangan dalam menentukan prioritas pengawasan maupun pemeriksaan lebih lanjut. Bagi akademisi, temuan bahwa proporsi manipulator pada sektor real estate tergolong tinggi dibandingkan sektor-sektor lain yang pernah diteliti sebelumnya membuka peluang penelitian lanjutan untuk menguji faktor-faktor spesifik industri yang mendorong perbedaan tersebut.

KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penerapan model 8 variabel Beneish M-Score pada 76 perusahaan sektor real estate dan properti yang terdaftar di BEI periode 2023-2024 menemukan bahwa 28 perusahaan (36,8%) tergolong manipulator pada tahun 2023 dan 24 perusahaan (31,6%) pada tahun 2024, dengan 11 perusahaan terindikasi manipulator secara konsisten pada kedua tahun. Proporsi ini tergolong lebih tinggi dibandingkan penelitian Beneish M-Score pada sektor perbankan, konsumsi, maupun bahan baku dan manufaktur, yang mengindikasikan bahwa karakteristik sektor real estate seperti pengakuan pendapatan berbasis estimasi jangka panjang dan ketergantungan pada pembiayaan utang berpotensi meningkatkan risiko manipulasi laporan keuangan dibandingkan sektor-sektor dengan siklus operasi yang lebih pendek. Indeks SGAI dan GMI merupakan kontributor utama terhadap indikasi manipulator pada kedua tahun pengamatan, sementara analisis korelasi menunjukkan keterkaitan yang kuat antara AQI, DEPI, dan LVGI yang perlu diperhatikan dalam interpretasi maupun penelitian lanjutan.

Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa Beneish M-Score merupakan alat bantu yang relevan untuk memberikan indikasi awal atas potensi kecurangan laporan keuangan, khususnya pada sektor dengan kompleksitas akuntansi tinggi seperti real estate dan properti, meskipun hasilnya perlu dilengkapi dengan analisis kualitatif dan penelusuran lebih lanjut sebelum dijadikan dasar pengambilan keputusan yang bersifat final.

Keterbatasan

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan dalam menginterpretasikan hasilnya. Pertama, periode pengamatan hanya mencakup dua tahun (2023-2024), sehingga belum dapat menggambarkan pola jangka panjang maupun siklus bisnis properti yang umumnya berlangsung lebih dari dua tahun. Kedua, ditemukan nilai ekstrem pada beberapa variabel (khususnya SGAI dan AQI) yang kemungkinan disebabkan oleh nilai pembagi yang mendekati nol pada data laporan keuangan tahun sebelumnya, dan penelitian ini belum melakukan penanganan khusus (seperti *winsorizing* atau *trimming*) terhadap nilai-nilai tersebut, sehingga statistik rata-rata dan standar deviasi pada beberapa variabel perlu diinterpretasikan secara hati-hati. Ketiga, Beneish M-Score merupakan model probabilistik yang dikembangkan berdasarkan data perusahaan di Amerika Serikat pada dekade 1980-1990an, sehingga penerapannya pada konteks perusahaan Indonesia dengan karakteristik industri dan regulasi akuntansi yang berbeda berpotensi menghasilkan tingkat akurasi yang bervariasi. Keempat, penelitian ini bersifat deskriptif dan tidak menguji hubungan sebab-akibat antara karakteristik perusahaan (seperti ukuran, struktur kepemilikan, atau kualitas tata kelola) dengan kecenderungan manipulasi, sehingga faktor-faktor penyebab di balik pola yang ditemukan belum dapat dijelaskan secara mendalam. Kelima, klasifikasi manipulator dalam penelitian ini merupakan indikasi statistik berdasarkan rasio keuangan, bukan pembuktian

hukum atas adanya kecurangan, sehingga tidak dapat dijadikan dasar tuduhan langsung terhadap perusahaan yang bersangkutan.

Saran

Peneliti selanjutnya disarankan untuk: (1) mempertimbangkan penanganan nilai ekstrem (misalnya melalui winsorizing atau trimming pada persentil tertentu) mengingat besarnya standar deviasi pada beberapa variabel seperti SGAI, DEPI, dan LVGI; (2) memperpanjang periode pengamatan menjadi tiga tahun atau lebih untuk melihat konsistensi pola dalam jangka waktu yang lebih panjang serta menangkap dinamika siklus bisnis properti; (3) membandingkan hasil Beneish M-Score dengan model deteksi kecurangan lain seperti Altman Z-Score, F-Score Dechow, atau Fraud Score Model untuk memperkuat validitas temuan melalui triangulasi model; (4) melakukan uji lanjutan (misalnya regresi logistik) untuk mengidentifikasi karakteristik perusahaan seperti ukuran, struktur kepemilikan, atau kualitas Komite Audit yang berasosiasi dengan kecenderungan manipulasi; dan (5) melakukan studi kasus mendalam pada perusahaan-perusahaan dengan nilai indeks ekstrem untuk memverifikasi apakah nilai tersebut mencerminkan kondisi keuangan riil atau anomali pencatatan data.

REFERENSI

- Association of Certified Fraud Examiners. (2016). Report to the Nations on Occupational Fraud and Abuse. ACFE.
- Association of Certified Fraud Examiners Indonesia Chapter. (2019). Survei Fraud Indonesia 2019. ACFE Indonesia Chapter.
- Ahmadiana, N. S. S., & Novita, N. (2018). Prediksi Financial Statement Fraud melalui Fraud Triangle Theory. *Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, 14(99), 77-84
- Beneish, M. D. (1999). The Detection of Earnings Manipulation. *Financial Analysts Journal*, 55(5), 24-36.
- Christy, Y. E., & Stephanus, D. S. (2018, Maret 1). Pendeteksian Kecurangan Laporan Keuangan dengan Beneish M-Score Pada Perusahaan Perbankan Terbuka. *Jurnal Akuntansi Bisnis*, 16(1), 19-41.
- Cressey, D. R. (1953). *Other People's Money: A Study in the Social Psychology of Embezzlement*. Free Press.
- Darmawan, A. Z. (2016). Analisis Beneish Ratio Index Untuk Mendeteksi Kecurangan Laporan Keuangan. *Jurnal Profita*, 6.
- Dechow, P. M., Ge, W., Larson, C. R., & Sloan, R. G. (2011). Predicting Material Accounting Misstatements. *Contemporary Accounting Research*, 28(1), 17-82.
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305-360.
- Kartikasari, R. N., & Irianto, G. (2010, Agustus). Penerapan Model Beneish (1999) dan Model Altman (2000) dalam Pendeteksian Kecurangan Laporan Keuangan. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 1(2).
- Kurnianingsih, H. T., & Siregar, M. A. (2019). Metode Beneish Ratio Index dalam Pendeteksian Financial Statement Fraud (Studi Kasus Perusahaan Konsumsi di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma (JRAM)*, 6(1).
- Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 1. (2015). Penyajian Laporan Keuangan. Ikatan Akuntan Indonesia.
- Rezaee, Z. (2005). Causes, Consequences, and Deterrence of Financial Statement Fraud. *Critical Perspectives on Accounting*, 16(3), 277-298.
- Skousen, C. J., Smith, K. R., & Wright, C. J. (2009). Detecting and Predicting Financial Statement Fraud: The Effectiveness of the Fraud Triangle and SAS No. 99. *Corporate Governance and Firm Performance*, 13, 53-81.

- Spathis, C. T. (2002). Detecting False Financial Statements Using Published Data: Some Evidence From Greece. *Managerial Auditing Journal*, 17(4), 179-191.
- Watts, R. L., & Zimmerman, J. L. (1990). Positive Accounting Theory: A Ten Year Perspective. *The Accounting Review*, 65(1), 131-156.
- Widowati, A. I., & Oktoriza, L. A. (2021). Pendeteksian Kecurangan Laporan Keuangan dengan Benish M-Score pada Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *SOLUSI: Jurnal Ilmiah Bidang Ilmu Ekonomi*, 19(1), 1-11.