

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Property/real estate merupakan salah satu industri yang mempunyai market kompetitif. Semakin ke depan seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk maka akan dibutuhkan semakin banyak lahan untuk tempat tinggal dan ini menjadi peluang tersendiri bagi para perusahaan property untuk mengembangkan bisnisnya. Semakin tahun harga properti semakin meningkat dan masyarakat terkadang lebih memilih untuk meng-investasikan dananya di properti daripada meng-investasikan dananya di bank seperti deposito. Pertumbuhan ekonomi di Asia Pasifik juga mendorong industri property di tanah air. Pertumbuhan ekonomi Asia Pasifik mencapai 6,9% naik sebesar 3,5 kali lipat dibandingkan tahun sebelumnya yang hanya tumbuh sebesar 1,9%. Hal ini menyebabkan Asia Pasifik menjadi tempat yang menarik bagi investor untuk menanamkan modal terlebih lagi untuk Indonesia dimana harga property di Indonesia paling rendah di Asia Pasifik. Pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang masih potensial, suku bunga perbankan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit kepemilikan apartement yang semakin menurun mencapai 6,5% hingga 7% per tahun, inflasi, dan jumlah penduduk di Indonesia yang besar menjadi salah satu faktor penentu juga dalam pertumbuhan industri property di Indonesia. Semakin menariknya bisnis property membuat resiko di sektor property juga besar. Resiko merupakan kemungkinan terjadinya suatu yang menyimpang dari yang seharusnya karena adanya sesuatu yang terjadi di luar dugaan. Resiko tersebut menjadi sesuatu yang tidak dapat dihindari bagi para investor dan perusahaan *propertyreal estate* (Pusdiklat SDA dan Konstruksi, 2017) [1].

Pengelolaan perusahaan *property/real estate* berbeda dengan perusahaan manufaktur, pada perusahaan manufaktur, barang – barang yang diproduksi didanai oleh perusahaan itu sendiri lalu dijual supaya perusahaan mendapatkan kembali dana untuk memproduksi barang tersebut berikut keuntungan perusahaan. Pada perusahaan *property/real estate*, pada awal proyek perusahaan *property/real estate* hanya menjual konsep saja sedangkan kegiatan pembangunannya dilakukan oleh perusahaan kontraktor, dana untuk mendirikan bangunan sebagian besar didanai oleh calon pembeli yang mulai membayar unit bangunan yang dipesannya sebelum unit bangunan tersebut mulai dikerjakan oleh perusahaan konstruksi. Perusahaan *property/real estate* juga dibantu oleh perbankan dalam pendanaan proyek – proyeknya. Dengan cara pengelolaan seperti itu, seharusnya perusahaan *property/real estate* kecil sekali kemungkinan mengalami kebangkrutan tetapi ada beberapa perusahaan *property/real estate* yang masih tidak mampu mempertahankan kegiatan operasinya seperti perusahaan real estate Royal Urbis SA, perusahaan real estate di Spanyol yang pada tahun 2013 sedang mengalami

kesulitan keuangan dan terancam bangkrut. Di Indonesia salah satu contohnya adalah pada September 2013 otoritas BEI telah melakukan delisting terhadap anak perusahaan Bakrie dibidang properti yaitu PT. Bakrieland Development Tbk (ELTY) karena adanya permohonan pailit dari kreditur (Fernando, 2019) [2].

Perusahaan didirikan dengan tujuan untuk mempertahankan kelangsungan hidup (*going concern*). Kelangsungan hidup usaha selalu dihubungkan dengan kemampuan manajemen dalam mengelola perusahaan agar bertahan hidup. Salah satu bentuk pertanggungjawaban manajemen kepada masyarakat, khususnya para pemegang saham adalah berupa laporan keuangan. Laporan keuangan memberikan gambaran mengenai posisi keuangan, kinerja perusahaan, dan perubahan posisi keuangan. *Going concern* merupakan salah satu prinsip yang perlu dipegang teguh perusahaan sebagai suatu entitas bisnis. Dalam akuntansi, *going concern* ditafsirkan bahwa perusahaan akan tetap hidup dan beroperasi sampai batas waktu yang tidak terbatas. *Going concern* pun diartikan sebagai kemampuan perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidupnya di masa yang akan datang.

Going Concern adalah kelangsungan hidup suatu badan usaha dan merupakan asumsi dalam pelaporan keuangan suatu entitas sehingga jika suatu entitas mengalami kondisi sebaliknya, entitas tersebut menjadi bermasalah. *Going Concern* (berkelangsungan usaha) merupakan kondisi dimana suatu badan usaha atau entitas diperkirakan akan berlanjut dalam jangka waktu yang tidak terbatas di masa depan (Raudiya, 2020) [3].

Going concern merupakan salah satu konsep penting akuntansi konvensional (Renaldi, 2020). Inti *going concern* terdapat pada Balance Sheet perusahaan yang harus merefleksikan nilai perusahaan untuk menentukan eksistensi dan masa depannya. Lebih detail lagi, *going concern* adalah suatu keadaan di mana perusahaan dapat tetap beroperasi dalam jangka waktu kedepan, di mana hal ini dipengaruhi oleh keadaan financial dan non financial. Kegagalan mempertahankan *going concern* dapat mengancam setiap perusahaan, terutama diakibatkan oleh manajemen yang buruk, kecurangan ekonomis dan perubahan kondisi ekonomi makro seperti merosotnya nilai tukar mata uang dan meningkatnya inflasi secara tajam akibat tingginya tingkat suku bunga. Bahkan, *going concern* dalam akuntansi telah menjadi postulat akuntansi. Sebagai postulat, *going concern* menyatakan bahwa entitas akuntansi akan terus beroperasi untuk melaksanakan proyek, komitmen dan aktivitas, yang sedang berjalan. *Going concern* mengasumsikan bahwa perusahaan tidak diharapkan untuk dilikuidasi dalam masa mendatang yang dapat diketahui dari sekarang. Jadi laporan keuangan menyediakan pandangan sementara atas situasi keuangan perusahaan dan hanya merupakan bagian dari seri laporan yang berkelanjutan (H. Febrina, 2017) [4].

Going concern adalah salah satu asumsi yang dipakai dalam menyusun laporan keuangan suatu entitas ekonomi. Menurut Junaidi dan Nurdiono (2016:11) [5] Asumsi ini mengharuskan entitas ekonomi secara operasional dan keuangan memiliki kemampuan mempertahankan kelangsungan hidupnya atau *going concern*. Kemampuan mempertahankan kelangsungan hidup adalah syarat suatu laporan keuangan disusun dengan menggunakan basis akrual, yaitu dasar pencatatan transaksi dilakukan pada saat terjadinya, bukan saat kas atau setara kas diterima atau diberikan. Jika suatu entitas bisnis tidak memiliki kemampuan mempertahankan kelangsungan hidupnya, maka, laporan keuangan entitas tersebut wajib disusun berdasarkan asumsi lain yakni likuidasi dan nilai realisasi sebagai dasar pencatatan. Pada kondisi tertentu ada kalanya *going concern* tidak dapat dipertahankan karena suatu entitas ekonomi tidak dapat mempertahankan aktivitas ekonominya.

Berdasarkan tabel dibawah dapat dijelaskan bahwa JRPT memiliki laba yang lebih besar dari biaya bunga nya dari tahun 2015 - 2019 yang berarti kelangsungan hidup (*Going Concern*) JRPT paling baik diantara keempat perusahaan lainnya sehingga perusahaan tersebut akan bertahan di masa mendatang. Pada tahun 2015 laba yang dihasilkan 2.588.618.269 lebih besar dari biaya bunga nya 1.945.497. begitupun seterusnya sampai tahun 2019 laba yang dihasilkan lebih besar dari biaya bunga nya. Lalu APLN, ASRI, dan SMRA memiliki laba yang fluktuatif setiap periode nya sehingga *going concern* nya tidak stabil. Akan tetapi, jika di waktu mendatang APLN, ASRI, dan SMRA tidak dapat mempertahankan atau menaikkan laba perusahaannya maka *Going Concern* ketiga perusahaan tersebut akan terancam (mengalami kebangkrutan). Sedangkan perusahaan DILD dipastikan tidak ada *Going Concern*, tetapi hanya di tahun 2019 mengalami kenaikan yang baik dari laba di tahun sebelumnya. Akan tetapi, dikarenakan DILD mengalami kerugian setiap tahunnya sehingga tidak dapat menanggung biaya bunga dan di masa mendatang jika DILD masih terus mengalami kerugian, maka kelangsungan hidup perusahaan DILD diragukan. Berikut ini adalah Tabel *Going Concern* pada sektor industry *Property* dan *Real Estate* Tahun 2015-2019.

Tabel 1.1 Tabel *Going Concern* Pada Perusahaan Sektor Industri *Property/Real Estate* tahun 2015-2019

Tahun	Perusahaan				
	APLN	ASRI	DILD	JRPT	SMRA
2015	683.405.853	3.223.460	5.790.406.004	1.945.497	(486.365.874)
	(154.989.099)	896.503.177	(22.752.728.017)	2.588.618.269	1.384.436.152.000
2016	11.821.592	4.880.789	7.470.443.928	2.176.515	(576.404.598)
	1.185.675.091	728.899.292	(26.024.409.890)	1.029.520.120	879.423.467.000

2017	12.539.698	3.815.062	8.851.992.208	2.541.396	(573.998.836)
	1.857.763.287	(28.029.454)	(26.094.225.899)	1.188.647.577	803.948.000.000
2018	19.962.259	3.701.857	9.008.878.280	2.639.551	(630.215.561)
	49.053.949	1.005.798.810	(22.415.188.665)	1.518.582.642	955.301.000.000
2019	(952.929.274)	(595.400.737)	418.834.118.908	2.724.424	(848.218.050)
	152.475.495	1.111.329.436	529.406.033.063	1.032.471.254	922.919.835

Sumber: data diolah

 Biaya Bunga  EBIT+S

Ada beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi *going concern*, salah satunya adalah Resiko operasional. Resiko operasional juga menjadi resiko yang mungkin dihadapi oleh *industry property/real estate*. Menurut Irham Fahmi (2016:11) “Resiko operasional merupakan resiko yang umumnya bersumber dari masalah internal perusahaan, resiko ini terjadi disebabkan oleh lemahnya sistem control manajemen (*management control system*) yang dilakukan oleh pihak internal perusahaan”. Dalam proses produksi manajemen resiko menjadi suatu kebutuhan bagi setiap perusahaan dan bukan menjadi kewajiban yang dipersyaratkan, salah satu resiko yang terjadi pada perusahaan adalah resiko operasional. Resiko operasional merupakan salah satu resiko yang menjadi perhatian bagi semua manajer perusahaan karena resiko operasional tidak hanya terjadi pada perusahaan jasa melainkan juga terjadi pada semua perusahaan industri, maka dari itu banyaknya perusahaan yang bangkrut karena mengalami kerugian akibat resiko operasional yang besar sehingga memberikan pelajaran bagi manajer perusahaan bahwa resiko operasional merupakan hal penting yang tidak mungkin diabaikan oleh perusahaan. Resiko operasional merupakan penyebab kerugian *financial* akibat kegagalan proses internal perusahaan, akibat kegagalan sistem, akibat kesalahan sumber daya manusia, kerugian akibat kejadian dari eksternal dan kerugian akibat pelanggaran peraturan dan hukum yang berlaku. Kerugian *financial* adalah kondisi yang tidak menguntungkan bagi perusahaan dalam bentuk uang. Contohnya seperti biaya produksi barang/jasa terlalu tinggi, gangguan pada system perusahaan, target kerja karyawan tidak tercapai serta penurunan kualitas produk yang menyebabkan turun nya jumlah permintaan pelanggan terhadap produk dan lain-lainnya (Addara, 2020) [6].

Resiko Operasional dapat diukur dengan menggunakan Resiko Bisnis. Resiko bisnis dalam artian berdiri sendiri adalah suatu fungsi dari ketidakpastian yang inheren di dalam proyeksi pengembalian atas modal yang diinvestasikan (*return on invested capital-ROIC*) didalam sebuah perusahaan. Suatu fungsi dari ketidakpastian yang tidak dapat dipisahkan dalam perencanaan pengembalian atas modal yang diinvestasikan dalam sebuah perusahaan di masa mendatang. *Return*

on invested capital (ROIC) mengukur kemampuan perusahaan memanfaatkan modal mereka untuk menghasilkan laba dan pengembalian bagi pemasok modal seperti investor. Resiko operasional diukur oleh deviasi standart dari rasio EBIT dibanding dengan Total Asset dalam presentase (%) (Valentina, 2017) [7].

Dari pendapat diatas dapat disimpulkan apabila suatu perusahaan dihadapkan dengan resiko operasional yang terdiri dari resiko proses, sumber daya manusia, sistem dan faktor eksternal akan dapat menghambat kinerja perusahaan untuk mencapai tujuan perusahaan tersebut, jadi akan sangat penting dalam suatu perusahaan agar dapat meminimalisir resiko yang akan terjadi yang mempengaruhi *going concern* perusahaan tersebut.

Grafik 1.1 Grafik Resiko Operasional Pada Perusahaan Sektor Industri Property/Real Estate tahun 2015-2019



Sumber: Data Diolah

Pada tabel diatas, tampak bahwa resiko operasional industry *property/real estate* menunjukkan fluktuatif di beberapa perusahaan diatas mengalami peningkatan dan penurunan. Pada perusahaan APLN tahun 2015 – 2019 mengalami naik turun dan akhirnya di tahun 2019 mengalami penurunan yang drastis, di tahun 2015 resiko operasional APLN 5%, tahun 2016 turun menjadi 4% lalu di tahun 2017 naik kembali 7% di 2018 turun kembali menjadi 2% dan pada tahun 2019 turun menjadi 1%. Pada perusahaan ASRI juga mengalami hal yang sama terjadi fluktuatif, pada tahun 2015 resiko operasional ASRI 4%, turun menjadi 3% di tahun 2016, kembali naik 7% di tahun 2017, lalu turun pada akhirnya menjadi 0% di tahun 2018 dan mengalami kenaikan kembali 5% di tahun 2019. Berbeda dengan perusahaan DILD, setiap tahun nya mengalami penurunan pada resiko operasional nya, seperti pada tahun 2015 resiko operasional nya 4% tetapi pada tahun 2016

resiko operasional nya 3%, tahun 2017 1% dan menjadi 0% pada tahun 2018 tetapi mengalami kenaikan yang drastis yaitu 4% pada tahun 2019.

Perusahaan JRPT memiliki resiko operasional yang tinggi pada 3 Tahun awal setelah mengalami penurunan di tahun 2018. Tetapi di tahun 2019, resiko operasional nya mengalami kenaikan yang drastis yaitu 9%. Tahun 2015 JRPT memiliki resiko bisnis 12 % sampai 2017 lalu mengalami penurunan menjadi 1%. Tidak beda jauh dengan SMRA, pada tahun 2015 resiko operasional nya berada pada 7% lalu di 2016 dan 2017 memiliki resiko operasional yang tetap dan di tahun 2018 mengalami penurunan menjadi 3% dan di tahun 2019 mengalami kenaikan menjadi 4%.

Penelitian yang dilakukan oleh Ditya et al. (2016) [8] menemukan hasil bahwa resiko operasional perusahaan berpengaruh terhadap kelangsungan operasional usaha perusahaan atau bisa dikatakan *Going Concern* dan kemampuan perusahaan membayar hutangnya, tingkat resiko operasional perusahaan juga mempengaruhi minat pemodal untuk menanamkan dana pada perusahaan dan mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk memperoleh dana dalam menjalankan kegiatan operasionalnya. Perusahaan dan resiko operasional yang tinggi cenderung menghindari pendanaan dengan menggunakan hutang dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki resiko operasional lebih rendah. Resiko perusahaan yang tinggi pada umumnya lebih mengutamakan penggunaan dana internal daripada penggunaan utang maupun penerbitan saham. Semakin tinggi resiko operasional maka semakin rendah struktur modal.

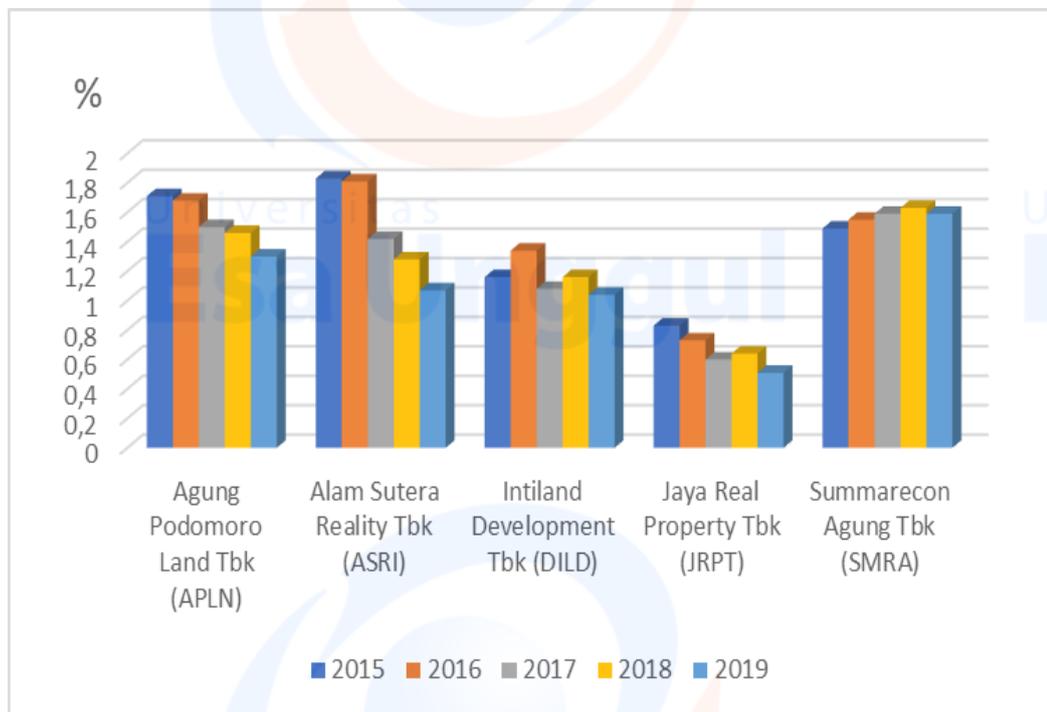
Faktor selanjutnya yang berpengaruh terhadap *Going Concern* perusahaan adalah resiko financial. Beberapa penelitian menggunakan rasio leverage sebagai proksi atas resiko financial terhadap *Going Concern*. Resiko Financial menurut Deni Sunaryo (2021:21) “Resiko financial merupakan suatu tambahan resiko bagi pemegang saham biasa yang diakibatkan oleh penggunaan leverage keuangan. Leverage keuangan mengacu pada penggunaan sekuritas yang memberikan penghasilan tetap (hutang dan saham preferen). Leverage adalah perbandingan antara hutang dan aktiva yang menunjukkan beberapa bagian aktiva yang digunakan untuk menjamin hutang. Ukuran ini berhubungan dengan keberadaan dan ketat tidaknya suatu persetujuan hutang”. Resiko financial menunjukkan proporsi penggunaan utang untuk membiayai investasinya. Semakin besar utang perusahaan maka semakin besar pula resiko yang dihadapi investor sehingga investor akan meminta tingkat keuntungan yang semakin tinggi. Akibat kondisi tersebut dapat menurunkan kelangsungan hidup perusahaan tersebut (Mulia, 2015) [9].

Resiko finansial perusahaan adalah suatu keadaan dimana perusahaan tidak mampu menutup kewajiban keuangan nya menurut Syamsuddin (2017:119).

Resiko ini berkaitan dengan pendanaan perusahaan melalui utang (*Financial Leverage*). Utang merupakan kewajiban perusahaan yang harus dilunasi pada waktu yang telah disepakati/jatuh tempo, dan utang baik jangka pendek maupun jangka panjang akan menimbulkan beban tetap (beban bunga pinjaman) yang harus ditanggung perusahaan (Arfan, 2018) [10].

Resiko financial merupakan resiko yang berkaitan dengan kondisi keuangan perusahaan. Resiko financial yang meningkat bisa saja mengindikasikan adanya kondisi keuangan perusahaan yang kurang baik. Resiko financial juga merupakan segala bentuk keputusan berkaitan dengan keuangan yang menimbulkan kerugian. Resiko keuangan sangat berkaitan dengan keuangan seperti pengaruh transaksi dalam neraca, kewajiban kontrak kerja, dan jatuh tempo pembayaran utang, resiko likuiditas perusahaan dan hal hal yang mengurangi fleksibilitas keuangan. Salah satu indikator rasio keuangan yang dapat memperkirakan resiko financial adalah *Debt to Equity Ratio*. *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio perbandingan antara total utang perusahaan dan ekuitas dalam pendanaan perusahaan. *Debt to Equity Ratio* yang meningkat dapat mengindikasikan adanya resiko financial yang meningkat pula (Citra, 2018) [11]. Karena penelitian ini menggunakan data perusahaan *property dan real estate* yang terdapat di BEI antara tahun 2015-2019, maka kita juga harus melihat *Debt to Equity Ratio* dari tahun 2015 untuk mengetahui bagaimana perkembangannya ke tahun 2016, apakah meningkat atau menurun. Itu sebabnya untuk penelitian ini kita akan melihat *Debt to Equity Ratio* tahun 2015-2019.

Grafik 1.2 Grafik DER Pada Perusahaan Sektor Industri *Property/Real Estate* tahun 2015-2019



Sumber: Bursa Efek Indonesia

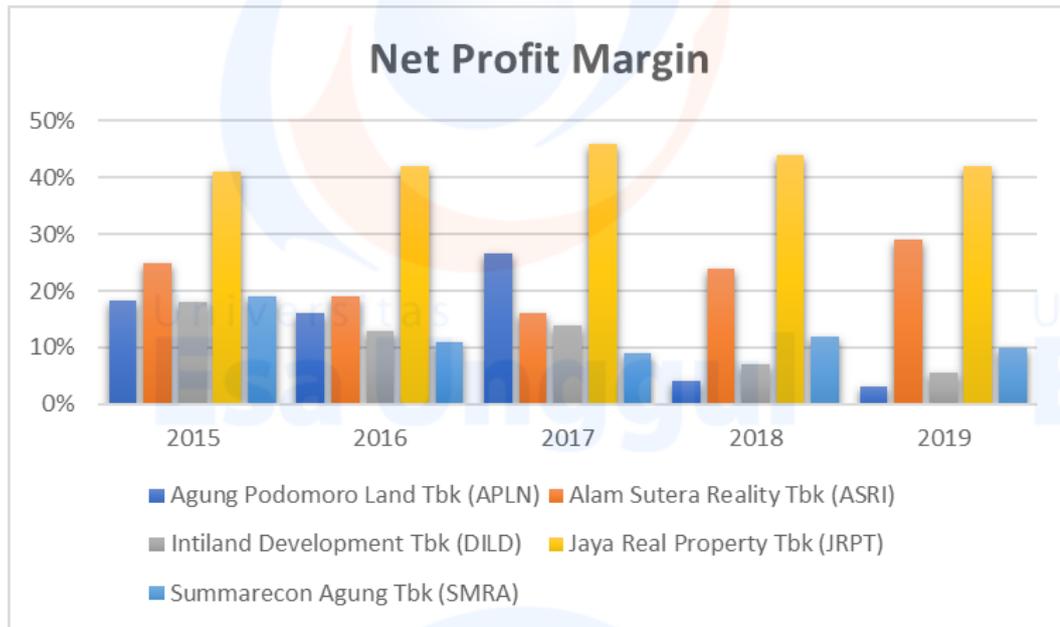
Dari grafik diatas dapat dilihat rasio *Debt To Equity Ratio* (DER) pada JRPT setiap tahun nya dari 2015 – 2019 mengalami penurunan di bawah angka 1 atau di bawah 100%, dibandingkan dengan APLN, ASRI, DILD, dan SMRA memiliki angka rasio diatas angka 1 atau diatas 100% setiap tahun nya. Pada 2015-2019, APLN, ASRI, dan SMRA memiliki rasio diatas angka 1 tetapi setiap tahun nya mengalami penurunan. Sedangkan DILD juga memiliki rasio diatas angka 1 atau 100% tetapi peningkatan dan penurunan nya dimulai dari 2015 – 2019 tidak stabil. Perusahaan yang sehat secara keuangan ditunjukkan dengan rasio DER di bawah angka 1 atau di bawah 100%, semakin rendah rasio DER maka semakin bagus. DER yang rendah menunjukkan bahwa hutang/kewajiban perusahaan lebih kecil daripada seluruh aset yang dimilikinya, sehingga dalam kondisi yang tidak diinginkan (misalnya bangkrut), perusahaan masih dapat melunasi seluruh hutang/kewajibannya.

Kondisi sebaliknya, semakin tinggi DER menunjukkan komposisi jumlah hutang/kewajiban lebih besar dibandingkan dengan jumlah seluruh modal bersih yang dimilikinya, sehingga mengakibatkan beban perusahaan terhadap pihak luar besar juga. Meningkatnya beban kewajiban terhadap pihak luar menunjukkan bahwa sumber modal perusahaan sangat tergantung dari pihak luar. Apabila perusahaan tidak dapat mengelola hutangnya dengan baik dan optimal, akan

berdampak buruk terhadap kondisi kesehatan keuangan perusahaan. DER yang ideal yaitu di bawah angka 1 atau di bawah angka 100%, namun demikian jika menemukan perusahaan dengan DER di atas angka 1 atau di atas 100%, yang artinya hutang/kewajibannya lebih besar daripada modal bersihnya, Apakah hutang/kewajiban tersebut hutang jangka panjang atau hutang jangka pendek (hutang lancar), apakah hutang tersebut diperoleh dari pinjaman bank atau penerbitan surat hutang (obligasi) atau hanya hutang usaha kepada pemasok (vendor) atau hutang akibat dari pendapatan diterima di muka (uang muka kerja) (Andirerei, 2019) [12].

Kegagalan dalam memenuhi kewajiban hutang dan atau bunga merupakan indikator *going concern* dalam menilai kelangsungan hidup perusahaan. Pertimbangan kondisi *going concern* perusahaan dalam memberikan pendapat bahwa tingginya debt to equity ratio mencerminkan tingginya risiko keuangan dari perusahaan. Debt to equity ratio yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan tidak bisa untuk mempertahankan suatu kelangsungan usaha atau *going concern* dari perusahaan tersebut (Bagus, 2018) [13].

Faktor ketiga yang mempengaruhi *Going Concern* adalah kondisi keuangan perusahaan menggambarkan tingkat kesehatan perusahaan kenyataannya. Kondisi ini digambarkan dengan beberapa rasio keuangan yang dapat memberikan indikasi apakah perusahaan dalam kondisi baik (sehat) atau dalam kondisi buruk (sakit). Perusahaan yang baik mempunyai profitabilitas yang besar. Profitabilitas atau kemampuan memperoleh laba adalah suatu ukuran dalam persentase yang digunakan untuk menilai sejauh mana perusahaan mampu menghasilkan laba pada tingkat yang dapat diterima. Nilai profitabilitas menjadi norma ukuran bagi kesehatan perusahaan, Profitabilitas perusahaan biasanya diproksikan oleh *Net Profit Margin* (NPM). NPM mencerminkan kemampuan suatu perusahaan dalam memperoleh laba netto dari setiap penjualannya. Jika semakin tinggi nilai *net profit margin*, maka itu menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik (Fendi Kurniawan, 2020) [14]. Menurut Kasmir (2017:199) *Net Profit Margin* (NPM) salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur margin laba atas penjualan. Cara pengukuran rasio ini adalah dengan membandingkan laba bersih setelah pajak dengan penjualan bersih. Menurut Fahmi (2018:137) *Net Profit Margin* atau marjin laba bersih disebut juga dengan rasio pendapatan terhadap penjualan.



Sumber: Data Diolah

Grafik 1.3

Grafik Net Profit Margin Pada Perusahaan Sektor Industri Property/ Real Estate Tahun 2015 – 2019

Dari kelima perusahaan tersebut, dua diantaranya ASRI dan JRPT mengalami sedikit kenaikan Net Profit Margin setiap tahun nya. Pada tahun 2015 Net Profit Margin ASRI berada pada angka 25% lalu mengalami penurunan di tahun 2016 19% dan 2017 16%, lalu di tahun 2018 mengalami kenaikan 24% dan 2019 29%. Pada JRPT, di tahun 2015 41% naik sedikit di tahun 2016 menjadi 42% mengalami kenaikan lagi 46% lalu mengalami penurunan sedikit di tahun 2018 44% dan 2019 menjadi 42%. Berbeda dengan APLN, DILD dan SMRA yang mengalami fluktuasi pada NPM setiap tahun nya. Pada tahun 2015 APLN memiliki NPM 18% lalu mengalami penurunan 16%, mengalami kenaikan kembali pada tahun 2017 yaitu 27% dan akhirnya menurun kembali di tahun 2018 4% dan 2019 3%. Pada DILD di tahun 2015 mengalami NPM sebesar 18% turun menjadi 13% di tahun 2016 naik perlahan 14% di tahun 2017 dan akhirnya menurun 7% di tahun 2018 dan 2019 menjadi 6%. Begitupun dengan SMRA, mengalami penurunan NPM 11% di tahun 2016 setelah 19% NPM nya ada di tahun 2015, di tahun 2017 mengalami penurunan 9% lalu mengalami kenaikan di tahun 2018 menjadi 12% dan turun kembali NPM nya menjadi 10% di tahun 2019. Sehingga dapat disimpulkan bahwa ketiga perusahaan tersebut tidak dapat membuat kinerja utama perusahaan sebagai prestasi perusahaan sehingga core business diragukan.

Menurut Hery (2015:227) *Net Profit Margin* rasio menginterpretasikan tingkat efisiensi perusahaan, yakni sejauh mana kemampuan perusahaan menekan biaya operasionalnya pada periode tertentu. Semakin besar rasio ini semakin baik karena kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui penjualan cukup

tinggi serta kemampuan perusahaan dalam menekan biaya-biaya cukup baik. Sebaliknya jika rasio ini semakin turun maka kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui penjualan dianggap cukup rendah. Selain itu kemampuan perusahaan dalam menekan biaya-biaya dianggap kurang baik sehingga investor pun enggan untuk menanamkan dananya (Isworo, 2018) [15]. Hal tersebut mengakibatkan perusahaan sulit untuk melakukan *Going Concern* di masa mendatang. Sehingga dapat menurunkan kelangsungan hidup perusahaan.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian apakah resiko operasional, resiko financial dan profitabilitas berpengaruh terhadap *Going Concern* perusahaan dengan objek penelitian perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai perusahaan yang diteliti karena perusahaan *property dan real estate* memiliki persediaan yang bernilai sangat besar dan berupa apartemen, perumahan, pertokoan, maupun tanah yang siap dijual dan dikembangkan. Di samping itu prospek bisnis *property dan real estate* dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan sebuah hunian nyaman dan dengan berbagai kemudahan menjadi dasar mengapa perusahaan *real estate* semakin banyak dan terus berkembang. Tetapi tidak semua perusahaan *real estate* dikenal dan dipilih oleh masyarakat. Hanya perusahaan yang besar dan memiliki kredibilitas bagus dalam bisnis *real estate*-lah yang biasanya dipilih masyarakat sebagai klien. Agung Sedayu Group dan Agung Podomoro group merupakan contoh perusahaan *real estate* yang terkenal di negeri ini. Namun, di industry ini masih banyak yang *going concern* (kelangsungan hidupnya) masih diragukan.

Peneliti memiliki motivasi untuk melakukan penelitian karena adanya gap riset dari hasil penelitian sebelumnya yang berbeda – beda dan secara akuntansi ada teori karakteristik kualitatif laporan keuangan adalah menunjukkan bahwa perusahaan harus memiliki prinsip *going concern* sehingga penulis ingin melakukan penelitian tentang kelangsungan hidup perusahaan yang diukur secara kuantitatif.

Dengan demikian perusahaan *real estate and property* lebih berisiko mengalami masalah kelangsungan hidup (*going concern*), sehingga penulis tertarik untuk membahas mengenai: **Analisis Pengaruh Resiko Operasional, Resiko Financial Dan Profitabilitas Terhadap Prediksi *Going Concern* Di Sektor Industri *Property/Real Estate* Tahun 2015-2019.**

1.2 Identifikasi Masalah

Untuk menyelesaikan masalah yang akan dibahas pada bab-bab selanjutnya, maka diperlukan identifikasi masalah sehingga hasil analisis selanjutnya dapat terarah dan sesuai dengan tujuan penelitian. Dari latar belakang yang sebelumnya telah dipaparkan, dapat diidentifikasi permasalahan

permasalahan yang muncul dalam penelitian ini, identifikasi pada penelitian ini adalah:

1. *Going Concern* pada perusahaan *properti dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019 mengalami fluktuasi.
2. Resiko Operasional dari aktivitas operasi cenderung mengalami fluktuasi pada 3 perusahaan industri sektor *properti dan real estate*, dan 2 perusahaan lagi mengalami penurunan yang signifikan artinya perusahaan tidak mampu secara maksimal mengoperasikan pendapatannya untuk kegiatan aktivitas operasi perusahaan yang akan mempengaruhi investor dalam mengambil keputusan investasi.
3. Resiko Financial yang diukur dengan *Debt To Equity Ratio* (DER) cenderung mengalami peningkatan pada empat perusahaan properti dan real estate, 1 perusahaan memiliki hutang yang sedikit, dibanding 4 perusahaan yang memiliki hutang lebih besar setiap tahunnya artinya beban yang dimiliki perusahaan besar terhadap pihak luar, karena kondisi kesehatan keuangan perusahaan yang tidak sehat. perusahaan akan cenderung memiliki ketergantungan pada pinjaman dari luar, dengan tingginya hutang yang dimiliki sebuah perusahaan akan memengaruhi investor dalam mengambil keputusan investasi.
4. Profitabilitas yang menggunakan *Net Profit Margin* (NPM) cenderung mengalami fluktuatif pada tiga perusahaan *property dan real estate*, artinya perusahaan dengan nilai NPM yang rendah (kecil), menunjukkan ketidakmampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui penjualan dianggap cukup rendah. Selain itu kemampuan perusahaan dalam menekan biaya-biaya dianggap kurang baik sehingga investor pun enggan untuk menanamkan dananya.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini lebih fokus dan terarah dalam memberikan pemahaman yang sesuai dengan tujuan yang akan ditetapkan maka dilakukan pembatasan terhadap ruang lingkup penelitian. Maka perlu adanya batasan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini berfokus pada perusahaan Industri *Properti dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Tahun penelitian yang dipilih adalah 5 tahun periode 2015 sampai dengan 2019.
3. Penelitian ini menggunakan 3 variabel bebas (Independen) yaitu *Going Concern* diukur dengan menggunakan rumus EBIT dibagi Dividen, Resiko Operasional diukur dengan EBIT dibagi Total asset, Resiko Financial diukur dengan Rumus *Debt to Equity Ratio* dan Profitabilitas diukur dengan *Net Profit Margin*.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian dan identifikasi masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah Resiko Operasional, Resiko Financial dan Profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap *Going Concern* pada Industri *Properti dan Real Estate* Yang terdaftar di BEI periode 2015 - 2019?
2. Apakah Resiko Operasional berpengaruh secara parsial terhadap *Going Concern* pada Industri *Properti dan Real Estate* periode 2015 – 2019?
3. Apakah Resiko Financial berpengaruh secara parsial terhadap *Going Concern* pada Industri *Properti dan Real Estate* periode 2015 – 2019?
4. Apakah Profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap *Going Concern* pada Industri *Properti dan Real Estate* periode 2015 – 2019?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, tujuan penelitian yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh Resiko Operasional, Resiko Financial dan Profitabilitas secara simultan terhadap *Going Concern* pada Industri *Properti dan Real Estate*. Yang terdaftar di BEI periode 2015-2019
2. Untuk menganalisis pengaruh Resiko Operasional secara parsial terhadap *Going Concern* pada Industri *Properti dan Real Estate* periode 2015-2019
3. Untuk menganalisis pengaruh Resiko Financial secara parsial terhadap *Going Concern* pada Industri *Properti dan Real Estate* periode 2015-2019
4. Untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas secara parsial terhadap *Going Concern* pada Industri *Properti dan Real Estate* periode 2015-2019

1.6 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan, serta tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan
Sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi perusahaan properti dan real estate dalam mencapai *Going Concern*.
2. Bagi Investor
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dalam proses pengambilan keputusan untuk melakukan investasi sehingga investor dapat memperoleh keuntungan yang sesuai diharapkan.
3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi, pengetahuan, wawasan pustaka bagi pembaca dan sebagai bahan referensi penelitian berikutnya mengenai *Going Concern* dalam melakukan penelitian yang sama