

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Saat perekonomian sedang lesu dan juga mengalami keterlambatan, namun bisnis properti masih menjadi ladang investasi yang menarik untuk orang Indonesia. Bisnis properti dan real estate dipandang lebih menguntungkan dalam hal investasi. Dikutip dari www.kompas.com (9 April 2017) prospek properti memang cerah, tak terkecuali apartemen. Daya tarik karena kemudahan akses dan lokasi, ditunjang dengan tingkat kebutuhan hunian yang terus saja meningkat, membuat prospek apartemen tetap melangit. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang selalu mengalami peningkatan setiap tahun tersebut, menjadikan bisnis properti menjadi sangat menguntungkan terutama dalam bidang perumahan. Pemerintah pun ikut andil dalam kebijakan memberikan kredit perumahan bagi masyarakat menengah kebawah.

Namun dilansir dari www.kontan.co.id (9 April 2017) bahwa ada beberapa faktor yang mempengaruhi kelesuan bisnis properti, seperti kenaikan harga properti yang lebih tinggi dibandingkan tingkat daya beli masyarakat. Selain itu, sektor properti sangat dipengaruhi oleh siklus bisnis. Bahkan berdasarkan data yang dihimpun kontan tahun 2016, hanya sebagian kecil emiten properti yang mencatatkan pertumbuhan laba bersih di akhir kuartal ketiga tahun ini. Selebihnya, mayoritas emiten properti mencatatkan penurunan laba bersih.

Perusahaan properti dan real estate merupakan bidang jasa yang menjanjikan untuk berkembang di Indonesia, dengan peningkatan jumlah penduduk setiap tahun mencapai tiga juta orang, tentunya hal ini akan mempengaruhi kebutuhan perumahan yang cukup tinggi. Dilansir dari Tempo.com (5 juni 2017) bahwa saat ini jumlah penduduk Indonesia mencapai 252 juta orang. Permasalahan kependudukan ini menuntut terpenuhinya kebutuhan makanan, sandang, kesehatan, pendidikan, hingga lapangan kerja.

Dalam www.indonesia-investment.com menyebutkan ada beberapa faktor yang mendukung pertumbuhan masa depan sektor properti di Indonesia:

1. Pertumbuhan properti residensial membutuhkan pertumbuhan ekonomi makro (dan stabilitas) sebagai PDB per kapita, daya beli dan keyakinan konsumen perlu naik sebelum peningkatan jumlah orang mampu membeli rumah.
2. Indonesia memiliki komposisi demografi yang menguntungkan. Tidak hanya memiliki populasi lebih dari 255 juta orang tetapi juga mengandung populasi muda karena sekitar setengah dari populasi dibawah 30 tahun. Ini menunjukkan bahwa banyak orang Indonesia yang akan membeli unit properti pertama dalam jangka pendek dan menengah.
3. Sejalan dengan tren global, Indonesia juga mengalami proses urbanisasi. Saat ini lebih dari setengah penduduk Indonesia tinggal di daerah perkotaan dan diperkirakan bahwa pada tahun 2050 dua per tiga dari penduduk Indonesia akan tinggal didaerah perkotaan (perkiraan PBB).

Definisi properti menurut sahamok.com adalah setiap kepemilikan yang terpasang langsung ketanah, serta tanah itu sendiri. Real properti tidak hanya mencakup bangunan dan struktur lainnya tetapi juga hak-hak dan kepentingan, dapat berupa sewa atau perumahan. Kemudian real estate adalah tanah ditambah apapun secara permanen tetap untuk itu, termasuk bangunan, gudang dan barang-barang lain yang melekat pada struktur. Real estate dapat dikelompokkan menjadi tiga kategori besar berdasarkan penggunaannya, yaitu perumahan, komersial, industri.

Dalam hubungannya dengan perusahaan properti dan real estate tidak akan lepas dengan perusahaan konstruksi. Perusahaan konstruksi bangunan merupakan perusahaan yang berada dibawah perusahaan properti real estate, dimana perusahaan konstruksi juga sebagai pelaksanaan pembangunan untuk real estate nantinya. Pada masa sekarang ini, industri konstruksi merupakan suatu industri ekonomi nasional yang berhubungan dengan persiapan lahan dan pembangunan, percepatan dan perbaikan bangunan, struktur, dan properti lain. Secara luas, proyek konstruksi bisa diklasifikasikan menjadi (Windiasanti, 2013:4):

1. Konstruksi Gedung, adalah bangunan yang dipergunakan untuk sarana fasilitas umum, misalnya bangunan institusional, pendidikan, industri ringan (seperti gudang), bangunan komersial, sosial, dan tempat rekreasi. Jenis bangunan pada konstruksi ini, misalnya gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen/rumah susun, dan sekolah.

2. Konstruksi Teknik, meliputi struktur yang dirancang dan dibentuk atau didesain khusus dari para ahli. Dibuat sebagai pemenuhan sarana kebutuhan bagi masyarakat kaitannya infrastruktur umum.
3. Konstruksi Industri, merupakan konstruksi yang umumnya menggunakan proyek-proyek teknik dengan tingkatan yang lebih tinggi dalam kawasan manufaktur dan proses produksi, seperti bangunan perminyakan, pabrik petrochemical, dan pabrik lainnya.

Perusahaan didirikan untuk memperoleh profit atau keuntungan juga memberikan kesejahteraan bagi pemilik dan pegawai, tak terkecuali para *stakeholder*. Laporan keuangan dibuat oleh manajer sebagai laporan keadaan perusahaan beserta asumsi-asumsi untuk perusahaan kedepan. Seorang manajer mempunyai tanggungjawab atas laporan keuangan yang telah dibuat. Pada *Statement of Financial Accounting Concepts (SFAC) No.1* dijelaskan bahwa tujuan utama dari laporan keuangan adalah untuk menyediakan informasi yang berguna dalam pembuatan keputusan bisnis dan ekonomi. Menyediakan informasi yang berkualitas tinggi adalah penting karena hal tersebut akan secara positif mempengaruhi penyedia modal dan pemegang kepentingan lainnya dalam membuat keputusan investasi, kredit, dan keputusan alokasi sumberdaya lainnya akan meningkatkan efisiensi pasar secara keseluruhan (Gusti dan I wayan 2016). Peranan manajer dalam membuat laporan keuangan sangat berpengaruh untuk kelangsungan perusahaan (*going concern*) bagaimana perusahaan nanti akan berkembang, bagaimana mempertahankan para investor untuk terus menanamkan

investasi bagi perusahaan, dan meyakinkan kreditur untuk memberikan pinjaman, juga kepada pemerintah sebagai penentu besarnya pajak.

Untuk menciptakan hal tersebut harus ada kerjasama antara pemilik atau investor dengan manajer. Seperti teori keagenan dimana prinsipal (pemilik atau investor) dan agen (manajer) mempunyai satu tujuan yang sama. Pemegang saham adalah pemilik dana yang memberikan otoritas pengelolaannya kepada manajemen, dalam hal ini manajemen disebut sebagai agen pemegang saham, memanfaatkan modal yang diberikan pemegang saham untuk dioperasikan dengan baik (Harmono, 2014:6). Manajer harus memberikan laporan keuangan sesuai dengan keadaan di perusahaan sebagai tanggungjawab seorang agen. Asimetri informasi dalam teori keagenan terjadi karena seorang agen mempunyai informasi yang lebih banyak dari prinsipal dan tidak adanya satu tujuan yang sama antara agen dan prinsipal, hal ini dapat memicu suatu kecurangan untuk memanipulasi sebuah laporan keuangan dengan memberikan keuntungan lebih bagi manajer. Terdapat dua asumsi dasar dimana harus terpenuhi pada hubungan keagenan agar menciptakan kontrak yang efisien antara prinsipal dan agen, yaitu simetri informasi dan imbalan pasti bagi agen (Asep 2014). Simetri informasi akan menguntungkan prinsipal, karena sebagai pemilik atau pemegang saham harus mengetahui informasi yang transparan juga akuntabel.

Hubungan antara prinsipal dan agen membutuhkan adanya penengah untuk mendapatkan informasi simetris guna mendukung pengambilan kebijakan yang *fair*, dalam konteks ini adalah auditor independen yang menegakan format pelaporan keuangan standar berdasarkan akuntansi (Harmono 2014:3). Disini

auditor menselaraskan laporan keuangan dengan kepentingan prinsipal untuk menghindari asimetri informasi dan kecurangan yang timbul untuk memenuhi kepentingan manajer, juga menghindari opini audit *going concern* (kelangsungan usaha) yang akan dikeluarkan oleh auditor. Laporan keuangan yang dikeluarkan oleh manajemen akan lebih dapat dipercaya oleh pengguna laporan keuangan apabila laporan keuangan tersebut telah mendapatkan pernyataan/opini dari auditor independen atas kewajaran laporan keuangan tersebut (Lie Cristian 2016).

Dengan asumsi usaha yang terus berkesinambungan, suatu perusahaan umumnya dipandang sebagai usaha yang berkesinambungan untuk masa mendatang “di depan mata” tanpa niatan melikuidasi entitas itu atau berhenti beroperasi, atau meminta perlindungan kreditur sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan (seperti undang-undang kepailitan) (Tuanakotta 2014:221)

Opini audit *going concern* merupakan berita buruk untuk perusahaan, khususnya untuk para pengguna laporan keuangan. *Going concern* sendiri memiliki arti kelangsungan usaha yang berarti keberlangsungan keberadaan perusahaan dalam tahap sulit untuk beroperasi kembali atau hal terburuknya adalah adanya tanda-tanda kebangkrutan. Sulitnya memprediksi kelangsungan hidup sebuah perusahaan merupakan masalah yang sering muncul menyebabkan beberapa auditor menemui dilema antara moral dan etika dalam memberi opini audit *going concern*. Debi dan I made (2016) dalam jurnalnya mengungkapkan bahwa penyebabnya merupakan *self-fulfilling phrophecy* yang menjelaskan saat auditor menuliskan opini audit *going concern*, maka perusahaan akan menjadi

lebih cepat bangkrut dikarenakan akan ada investor mulai membatalkan investasinya atau kreditur yang menarik dananya.

Sebuah entitas umumnya memiliki beberapa cara untuk mengetahui bagaimana kondisi perusahaan saat ini, salah satunya adalah dengan mengetahui rasio-rasio keuangan. Rasio keuangan yang meliputi rasio likuiditas, profitabilitas, solvabilitas atau leverage, dan rasio aktivitas.

Lie *et al* (2016) menyatakan bahwa likuiditas belum bisa mempengaruhi penerimaan opini audit *going concern*. Rasio keuangan likuiditas yang diproyeksikan melalui *current ratio*. *Current ratio* dihitung untuk mengetahui kinerja suatu entitas dalam menutupi seluruh kewajiban jangka pendeknya. Febriana dan Septriana (2016) juga mengemukakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap opini audit *going concern*. Kemudian Melania (2016) memberikan hasil yang sama seperti penelitian sebelumnya dimana likuiditas belum bisa mempengaruhi auditor untuk memberikan opini *going concern*, hasil ini dihitung menggunakan *current ratio*.

Dalam jurnal Ngurah dan Wayan (2016) menjelaskan jika profitabilitas tidak mampu mempengaruhi opini audit *going concern*. Profitabilitas dihitung menggunakan *return on assets*, yang menggambarkan semakin tinggi rasio ini menunjukkan semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba sehingga auditor tidak memiliki keraguan pada perusahaan untuk bisa terus melakukan kegiatan operasional sebagai proses dalam mempertahankan keberlangsungan hidup perusahaan. Begitu juga penelitian yang dilakukan beberapa peneliti yaitu Lie *et al* (2016), Febriana dan Septriana (2016), Melania *et*

al (2016), Windy dan Hexana (2016), Indriastuti (2016), dan Windi dan Endang (2016) menghasilkan kesimpulan yang sama yaitu profitabilitas belum mampu mempengaruhi opini audit *going concern*.

Rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan (dilikuidasi) (Kasmir 2015:112). Penelitian Melania *et al* (2016) dan Lie *et al* (2016) menyebutkan jika solvabilitas memiliki pengaruh signifikan pada pemberian opini audit *goingconcern* karena sebuah entitas dengan tingkat solvabilitas tinggi dipandang sebagai perusahaan yang tidak menguntungkan dalam jangka waktu panjang dan harus direstrukturisasi, karena perusahaan berusaha untuk meningkatkan aset perusahaan untuk menarik para investor sehingga memungkinkan perusahaan untuk melunasi aset-asetnya menjadi semakin sulit. Berbeda dengan penelitian sebelumnya, Febriana dan Septriana (2016) dan juga Windy dan Hexana (2016) memberikan hasil yang berbeda yaitu solvabilitas memiliki pengaruh tidak signifikan pada pemberian opini audit *goingconcern*.

Dari hasil uji rasio keuangan aktivitas oleh peneliti terdahulu memberikan hasil bahwa rasio aktivitas tidak memiliki pengaruh terhadap pemberian opini audit *going concern*. Menurut Vernando dan Arif (2010), Anang dan Erni (2010), Rizka *et al* (2014) dan juga Febriana dan Septriana (2016) bahwa rasio aktivitas tidak mempengaruhi opini *going concern*. Hal ini dapat disebabkan karena tidak ada peningkatan saldo laba, banyaknya piutang tak tertagih dan penurunan hutang jangka pendek (Anang dan Erni 2014).

Ukuran perusahaan yang diteliti oleh Ngurah dan Wayan (2016) menjelaskan bahwa variabel independen ini berpengaruh pada opini audit *going concern*, karena besarnya ukuran perusahaan menggambarkan akan kinerja suatu perusahaan yang semakin baik. Sedangkan Melania *et al* (2016) dan Windy dan Hexana (2016) memberikan kesimpulan yang berbeda dengan Ngurah dan Wayan (2016) yang menyebutkan jika ukuran perusahaan berpengaruh negatif untuk pemberian opini audit *going concern*. Dalam banyak kasus manajemen entitas yang lebih kecil belum tentu telah menyiapkan suatu penilaian detail atas kemampuan entitas untuk mempertahankan kelangsungan usahanya (SPAP 2013:570.14).

Berdasarkan latar belakang masalah pada penelitian diatas, peneliti berniat melakukan sebuah penelitian terhadap pemberian opini audit *going concern* dengan judul: “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemberian Opini Audit *Going Concern* pada Perusahaan Jasa Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2013-2016.”

1.2. Rumusan Masalah

Pemberian opini audit *going concern* yang dilakukan auditor eksternal juga adanya pertimbangan-pertimbangan yang dilakukan sebelumnya serta akibat yang akan terjadi ketika seorang auditor memberikan opini audit *going concern*, membuat peneliti berniat untuk melakukan analisis terkait dengan pemberian opini audit untuk kelangsungan hidup perusahaan (*going concern*). Dari uraian diatas sehingga dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah rasio likuiditas memberikan pengaruh pada pemberian opini audit *going concern*?
2. Apakah rasio profitabilitas memberikan pengaruh pada pemberian opini auditor *going concern*?
3. Apakah rasio solvabilitas memberikan pengaruh pada pemberian opini auditor *going concern*?
4. Apakah rasio aktivitas memberikan pengaruh pada pemberian opini auditor *going concern*?
5. Apakah ukuran perusahaan memberikan pengaruh pada pemberian opini auditor *going concern*?

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan, tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Membuktikan pengaruh rasio likuiditas pada pemberian opini audit *going concern*.
2. Membuktikan pengaruh rasio profitabilitas pada pemberian opini audit *going concern*.
3. Membuktikan pengaruh rasio solvabilitas pada pemberian opini audit *going concern*.
4. Membuktikan pengaruh rasio aktivitas pada pemberian opini audit *going concern*.
5. Membuktikan pengaruh ukuran perusahaan pada pemberian opini audit *going concern*.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Peneliti berkeinginan agar mampu menyampaikan gambaran dan juga pemahaman mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi opini audit *going concern* pada perusahaan properti dan real estate.

2. Manfaat Praktis

a. Investor

Memberikan informasi atas keadaan perusahaan, untuk memutuskan apakah akan terus berinvestasi atau tidak, dengan melihat aspek-aspek yang mempengaruhi keberlangsungan perusahaan (*going concern*).

b. Kreditur

Memberikan manfaat untuk pengambilan keputusan pemberian pinjaman akan layak atau tidak dan untuk memonitor kebijakan pemberian pinjaman sebelumnya.

c. Manajemen

Memperhatikan pentingnya faktor-faktor yang dapat mengancam keberlangsungan perusahaan untuk menghindari opini audit *going concern*.

d. Peneliti

Dapat memberikan pengetahuan, referensi dan juga pemahaman yang akan membantu untuk melakukan pengembangan penelitian selanjutnya.