

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perusahaan merupakan sebuah organisasi terdiri atas sekelompok orang yang bekerja untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan dalam visi dan misi. Perusahaan didirikan untuk memperoleh laba. Laba merupakan hasil yang menguntungkan atas usaha yang dilakukan oleh perusahaan pada suatu periode tertentu. Dengan adanya laba perusahaan dapat menggunakan sebagai tambahan pembiayaan dalam menjalankan usaha, dan yang terpenting sebagai alat untuk menjaga keberlangsungan hidup suatu perusahaan agar tidak mengalami *financial distress* (Suraya dan Meylani, 2019).

Kebangkrutan perusahaan menjadi salah satu fenomena yang sering terjadi dalam dunia usaha baik dipengaruhi oleh pihak internal maupun eksternal perusahaan. Faktor-faktor yang mempengaruhi kebangkrutan dapat berasal dari pelanggan, kreditur, pesaing, manajemen yang kurang efisien, dan penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh karyawan. Ketidakstabilan perekonomian Indonesia juga mengakibatkan terpengaruhnya kinerja keuangan perusahaan. Perusahaan yang tidak dapat memprediksi kondisi keuangan perusahaan secara berkala akan mengalami *financial distress*, akibatnya investor tidak tertarik untuk berinvestasi ke perusahaan tersebut (Kadim dan Sunardi, 2018).

Financial distress merupakan suatu titik puncak kesulitan yang dialami oleh suatu perusahaan. Untuk mengantisipasi perlu disusun sebuah sistem yang dapat memberikan peringatan sewaktu-waktu akan mengalami *financial distress*, yaitu ketika perusahaan mengalami kesulitan keuangan. Dengan demikian perusahaan tersebut tidak berada diposisi yang sama melainkan terus bertransisi ke tahapan-tahapan selanjutnya (Mujib dan Santoso, 2020).

Financial distress dapat dihitung dengan menggunakan *Interest Coverage Ratio* (ICR) merupakan rasio yang dapat mengukur tingkat kesulitan keuangan yang dialami oleh perusahaan. Rasio ini dapat dengan cara membandingkan laba sebelum pajak dengan beban bunga atau biaya dana pinjaman pada periode yang

berjalan yang memperlihatkan pengeluaran uang dalam laporan laba rugi (Deanisyah dan Erinosa, 2020).

Analisis terhadap rasio keuangan perusahaan memberikan informasi mengenai kondisi keuangan secara sistematis dan memberikan proses penilaian yang bertujuan untuk mengevaluasi posisi keuangan dan hasil-hasil operasi perusahaan pada masa lalu dan saat sekarang (Nurdiwaty dan Zaman, 2021).

Rasio profitabilitas menurut Kasmir (2016) merupakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba pada satu periode tertentu dengan harta dan modal yang dimiliki. Rasio profitabilitas memberikan ukuran tingkat efisiensi dan efektivitas manajemen suatu perusahaan. Tingginya profitabilitas suatu perusahaan memungkinkan perusahaan akan mengalami *financial distress* tentu akan rendah.

Rasio likuiditas merupakan rasio yang mengukur seberapa likuid suatu perusahaan ditunjukkan dengan seberapa besar kemampuan suatu perusahaan dalam melunasi hutang lancar dengan memanfaatkan aset lancar (Kasmir, 2016). Dapat dikatakan jika perusahaan dalam kondisi tidak likuid, maka perusahaan akan mengalami kesulitan keuangan atau *financial distress*.

Rasio *leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aset perusahaan dibiayai dengan utang. Artinya seberapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan asetnya, dapat dikatakan rasio *leverage* yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajiban baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dibubarkan (Suraya dan Meylani, 2019)

Ukuran perusahaan merupakan semakin besar ukuran perusahaan di suatu perusahaan tentunya semakin besar jumlah aset yang dimiliki perusahaan tersebut. Maka perusahaan akan lebih mampu menangani kesulitan keuangan pada perusahaan (Sari dan Wahyu, 2020). Menurut Faldiansyah *et al* (2020) semakin besar ukuran perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki jumlah aset yang semakin tinggi pula dan semakin besar ukuran suatu perusahaan, maka kecenderungan menggunakan model asing juga semakin besar.

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan perusahaan yang memiliki karakteristik nilai persediaan yang cukup besar, lokasi dan nilai jual yang terus

meningkat, umur piutang yang panjang namun sebaliknya utang yang dimiliki perusahaan untuk membiayai proyek dalam rangka perolehan persediaan harus segera dibayar. Berdasarkan karakteristik tersebut maka sangat penting untuk mengetahui faktor apa saja yang dapat mempengaruhi masalah *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* (Suryani, 2020).

Penurunan dalam bisnis properti dan *real estate* dapat dilihat dari kondisi keuangan perusahaan yang terus menurun. Pada tahun 2017 kinerja sektor properti dan *real estate* menunjukkan *return negative* sebesar 4,31% year to date di saat IHSG meningkat hingga 19,9% year to date. Terdapat 18 perusahaan yang mencatat penurunan pendapatan antara 1% - 90% dari 34 perusahaan properti yang telah mempublikasikan laporan keuangan periode 31 Desember 2017. Secara total nilai pendapatan 34 perusahaan tersebut tumbuh hingga 12,48% sedangkan laba tumbuh sebesar 25,9% (www.Bisnis.com, 04/04/2018).

Seperti yang dipublikasi oleh laman www.bi.go.id pertumbuhan permintaan properti komersial pada triwulan III-2021 mulai menunjukkan perbaikan meskipun masih tumbuh terbatas. Indeks Permintaan Properti Komersial secara tahunan tumbuh positif sebesar 0,13% year over year dan lebih tinggi dibandingkan 0,06% year over year pertumbuhan pada triwulan II-2021. Pada kategori sewa cenderung melambat dipengaruhi oleh permintaan pada segmen perkantoran sewa dan hotel yang melambat sebagai dampak dari PPKM Darurat. Pertumbuhan pasokan properti komersial juga mengalami perbaikan meskipun masih terbatas Indeks Pasokan Properti Komersial triwulan III-2021 tercatat tumbuh sebesar 0,21% year over year, meningkat dibandingkan kontraksi sebesar -0,01% year over year pada triwulan sebelumnya. Dari sisi harga, pada triwulan II-2021 harga properti komersial masih relatif stabil. Hal tersebut tercermin dari indeks Harga Properti Komersial yang meningkat sebesar 0,35% year over year, tidak berbeda jauh dengan triwulan II-2021 yang tercatat sebesar 0,32% year over year. Berdasarkan segmen, harga pada segmen ritel jual yang relatif tetap, sementara pada kategori sewa khususnya hotel dan apartemen sewa mengalami koreksi harga seiring dengan pemberlakuan PPKM Darurat.

Atas dasar fenomena tersebut dengan penurunan kondisi keuangan pada tahun 2018 dan pertumbuhan permintaan properti komersial pada tahun 2021, maka diperlukan sebuah analisa khusus dalam memprediksi kesulitan keuangan (*financial distress*). Semakin awal tanda-tanda kebangkrutan diketahui, semakin baik bagi manajemen karena dapat segera melakukan perbaikan, pihak kreditur dan pemegang saham bisa segera mengatasinya dari berbagai macam kemungkinan yang buruk. Berdasarkan uraian tersebut, maka peneliti tertarik untuk menggunakan metode penelitian Kuantitatif untuk meneliti mengenai “Pengaruh Rasio Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage* dan Ukuran perusahaan terhadap *Financial Distress* (Studi Pada Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia 2017 - 2021)”.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah rasio profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021?
2. Apakah rasio likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021?
3. Apakah rasio *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021?
4. Apakah rasio ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dari rumusan masalah di atas tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah rasio profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021.
2. Untuk mengetahui apakah rasio likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021.
3. Untuk mengetahui apakah rasio *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021.
4. Untuk mengetahui apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian pada penelitian ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat pada :

1. Bagi Penulis
Penulisan ini dapat membantu penulis untuk mengetahui pengaruh rasio profitabilitas, likuiditas dan *leverage* terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021 dan menambah wawasan serta pengetahuan penulis tentang pasar modal yang tepat dan efektif.
2. Bagi Perusahaan
Penulisan ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan kontribusi pemikiran yang bermanfaat dalam mengetahui kondisi perusahaannya dan meningkatkan kinerja manajemen di masa yang akan datang.
3. Bagi Investor
Penulisan ini diharapkan dapat membantu calon investor maupun investor untuk lebih memahami ilmu berinvestasi saham di Pasar Modal dan

memberikan manfaat kepada investor karena dapat membantu investor untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi waktu pengumuman laporan keuangan tahunan sehingga dapat melakukan valuasi yang lebih baik dan dapat membuat keputusan investasi yang tepat.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penulisan ini diharapkan dapat membantu peneliti selanjutnya sebagai tambahan dan acuan untuk penelitian selanjutnya.