

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan usaha pada era globalisasi serta sengitnya persaingan untuk mencapai tujuan dan peningkatan laba, mendorong perusahaan untuk memperkuat fundamental manajemen agar bisa bertahan serta terhindar dari kesulitan keuangan yang mengarah pada kebangkrutan. Masalah kebangkrutan (likuidasi) merupakan salah satu masalah yang harus dihindari oleh setiap perusahaan, sehingga sangat penting bagi perusahaan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi masalah tersebut agar dapat meningkatkan kinerjanya sehingga dapat berhasil bahkan terhindar dari kebangkrutan. Tahap awal yang biasanya dialami perusahaan sebelum kebangkrutan adalah munculnya kesulitan keuangan (*financial distress*), dimana memburuknya keadaan keuangan pada tahap ini diwujudkan dalam ketidakmampuan perusahaan untuk membayar kewajibannya. Mengetahui terlebih dahulu kondisi kesulitan keuangan suatu perusahaan diperlukan agar manajemen dapat mengambil keputusan yang lebih baik dengan tujuan untuk kelangsungan perusahaan (Suryani, 2020).

Penyebab kebangkrutan terbagi menjadi dua faktor yaitu faktor eksternal (keadaan ekonomi, keadaan politik dan bencana alam) dan faktor internal (kinerja perusahaan, kebijakan perusahaan dan budaya perusahaan). Ketika sebuah perusahaan mengalami kebangkrutan, sangat penting untuk segera menganalisa laporan keuangan untuk mengetahui keadaan keuangan perusahaan yang sebenarnya. Perusahaan yang dikatakan mengalami kesulitan keuangan dapat dilakukan delisting atau dikeluarkan dari Bursa Efek Indonesia. Perusahaan

dalam likuidasi atau biasanya mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*) yang membuat mereka tidak dapat memenuhi kewajibannya (Susilowati & Fadlillah, 2019).

Berikut ini adalah daftar perusahaan *property* dan *real estate* yang mengalami *financial distress* sehingga dikeluarkan dari Bursa Efek Indonesia selama 2 tahun berturut-turut :

Tabel 1.1 Daftar Perusahaan *Property* dan *Real Estate Delisting* dari BEI Tahun 2019-2021

No	Kode	Nama Emiten	Tanggal Pencatatan	Tanggal Delisting
1.	ARMY	Armidian Karyatama Tbk.	21 Jun 2017	02 Desember 2021
2.	COWL	Cowell Development Tbk.	19 Des 2007	13 Januari 2022
3.	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk.	13 Jul 2007	02 Mei 2021
4.	MYRX	Hanson International Tbk.	31 Okt 1990	16 Juli 2022
5.	RIMO	Rimo International Lestari Tbk	10 Nov 2000	11 Agustus 2022

Perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan dengan nilai persediaan yang besar, lokasi dan nilai penjualan yang meningkat, umur piutang yang panjang namun sebaliknya utang yang dimiliki perusahaan untuk membiayai proyek dalam rangka perolehan persediaan harus segera dibayar. Pada umumnya sumber pendanaan sektor *property* dan *real estate* mayoritas didapatkan melalui kredit perbankan, dan dalam menjalankan kegiatan usahanya perusahaan menggunakan aset berupa tanah dan bangunan. Hal inilah yang menyebabkan sektor *property & real estate* mengandung risiko tinggi. Walaupun aset berupa tanah dan bangunan mampu dipakai untuk membayar utang, namun membutuhkan waktu untuk mengubah aset tersebut menjadi uang tunai sehingga banyak *developer* yang tidak dapat melunasi utangnya dalam waktu yang ditentukan (Christine et al., 2019).

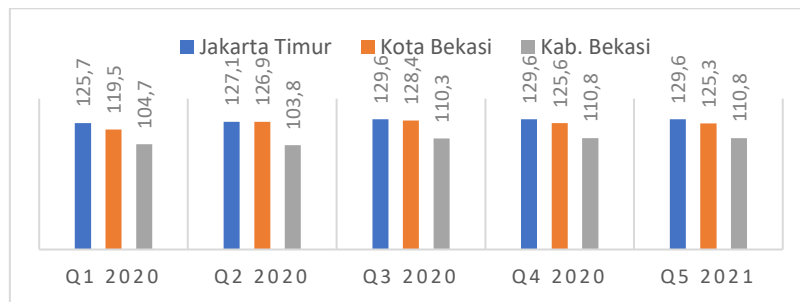
Fenomena saat ini yang terjadi pada perusahaan *property* dan *real estate* saat ini yang akan mengalami penurunan pendapatan dari awal pandemi hingga pertengahan tahun ini adalah

perhotelan. Dari 219 hotel di Jabodetabek, 73 hotel masih belum beroperasi, dengan rata-rata *occupancy* 15% pada pertengahan tahun ini yang merupakan terendah, sementara beberapa kota besar di Indonesia seperti Bali memiliki tingkat *occupancy* sekitar 9% hingga 22%, menjadikannya yang terendah. Selain hotel, ada juga apartemen yang cenderung turun di masa pandemi ini. Permintaan apartemen menurun sekitar 46% sepanjang tahun. Data Bank Indonesia menunjukkan penjualan residensial terus menurun pada kuartal III 2020, dengan penjualan residensial turun 30,9% dibandingkan 25,60% pada kuartal sebelumnya, yang dilaporkan sepanjang waktu karena penurunan penjualan perumahan. Sementara itu, adanya pemulihan *sektor property* setelah kuartal III tahun 2020. Dengan diberlakukannya *new normal* penjualan perumahan cukup meningkat, khususnya pada beberapa perusahaan besar yang melakukan adaptasi dalam penjualannya sehingga dapat memberikan dampak positif bagi perusahaan *property* dan *real estate* untuk memperkuat pemulihan subsektor perumahan pada tahun 2021 (Pakasi, 2020).

Sebagian besar penjualan *property* seperti rumah atau apartemen, turun drastis. Pasalnya, perekonomian Indonesia pada triwulan II, III, dan IV tahun 2020 mengalami perlambatan secara berturut-turut akibat pandemi Covid-19. Perlambatan ini berdampak pada penurunan permintaan *property* dan *real estate*, sejalan dengan belanja masyarakat yang semakin berhati-hati selama pandemi. Namun, penurunan *property* dan *real estate* tidak selalu merupakan hal yang buruk. Banyak tawaran penurunan suku bunga dan kemudahan berbisnis telah menciptakan banyak minat pada *property* dan *real estate*. Di sisi lain, dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.05/2020 tentang Tata Cara Pemberian Subsidi Bunga/Subsidi Margin Dalam Rangka Mendukung Pelaksanaan Program Pemulihan Ekonomi Nasional sehingga agen *property* dan *real estate* juga memandang positif adanya subsidi bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Setyaningsih, 2021).

Berikut pertumbuhan penjualan *property* dan *real estate* di Bekasi dan Jakarta Timur

Tahun 2020-2021 :



Gambar 1.1 Pertumbuhan Penjualan *Property* dan *Real Estate* di Bekasi dan Jakarta Timur

Pasar *property* di wilayah paling timur Jabodetabek, khususnya Kabupaten Bekasi semakin berkembang. Dibandingkan dengan Jakarta Timur atau Kota Bekasi, pasar *property* di kawasan tersebut relatif lebih stabil meski di tengah pandemi Covid-19. Menurut Rumah.com Indonesia (2021) indeks penjualan *property* gabungan (rumah dan apartemen) di Kabupaten Bekasi mengalami peningkatan, baik kuartalan (*quarter-on-quarter/QoQ*) maupun tahunan (*year-on-year/ YoY*). Peningkatan paling tinggi indeks penjualan *property* gabungan secara kuartalan di Kabupaten Bekasi terjadi di kuartal ketiga (Q3) 2020 yaitu 6,5 poin dengan penurunan sebesar minus 0,9 poin yang terjadi di kuartal kedua 2020. Adapun secara tahunan, pada kuartal pertama di 2021, indeks penjualan *property* gabungan di Kabupaten Bekasi naik 6,1 poin ke level 110,8. Kuatnya, pendirian infrastruktur seperti jalan tol turut mendorong perkembangan sektor *property* di Kabupaten Bekasi. Akses transportasi darat yang mudah dijangkau akan membuat konsumen membeli *property* di daerah Bekasi sebagai hunian maupun investasi (Andriarsi, 2021).

Pandemi Covid-19 berdampak signifikan terhadap operasional sektor *property* dan *real estate* selama dua tahun terakhir. Sebagai sebuah perusahaan, hal ini dapat dilihat pada indikator keuangan seperti *leverage*. Di tahun 2020, para perusahaan *property* dan *real estate* akan mengalami *scarring effect* yang perlu dipulihkan akibat "kelumpuhan" bisnis.

Berdasarkan data dari Bank Indonesia, rasio *leverage* dari korporasi-korporasi *property* yang *listed* di Bursa Efek Indonesia (BEI) memperlihatkan terdapat peningkatan rasio utang terhadap ekuitas (*debt to equity ratio*/DER) maupun rasio utang terhadap aset (*debt to asset ratio*/DAR).

Berikut tingkat rasio *leverage* emiten *property* dan *real estate* :



Gambar 1.2 Rasio *Leverage* Emiten *Property* dan *Real Estate*

Debt ratio meningkat karena kewajiban utang terpenuhi, sedangkan ekuitas dan aset tidak meningkat, bahkan menurun ketika penjualan dan laba menurun. Penurunan volume penjualan dan profitabilitas memberikan tekanan pada solvabilitas perusahaan *property* dan *real estate* di bawah tekanan, terutama di tahun 2020. Mengingat prospek pemulihan ekonomi tahun 2022 diperkirakan lebih baik dibandingkan tahun 2021, sektor *property* juga diperkirakan akan mengalami pemulihan. Banyak analisis juga memprediksi keadaan sektor *property* dan *real estate*, dengan lembaga pemeringkat memperkirakan perusahaan sektor sektor *property* dan *real estate* akan membaik pada tahun 2022, terutama profil *leverage*-nya. Penyempurnaan *leverage* dipengaruhi dengan *sales growth* dan profitabilitas yang baik sehingga perusahaan dapat mengembangkan aset dan memperbaiki posisi permodalannya. Sektor *property* dan *real estate* tidak hanya membutuhkan pertumbuhan, tetapi juga memerlukan stabilitas terutama dari hal harganya. Pertumbuhan diperlukan terutama untuk menjaga kelangsungan usaha sektor *property* dan *real estate*, terutama untuk memulihkan *scarring effect* akibat pandemi Covid-19 (Sunarsip, 2021).

Ada beberapa cara untuk mengklasifikasikan apakah perusahaan tersebut mengalami *financial distress* atau tidak, beberapa diantaranya yaitu *leverage*, *sales growth*, dan profitabilitas. Salah satu faktor mempengaruhi *financial distress* adalah rasio utang, menurut Horne & Wachowicz (2017) *leverage* atau rasio utang merupakan rasio yang menunjukkan sejauh mana perusahaan dibiayai oleh utang. *Leverage* menunjukkan seberapa besar perusahaan bergantung pada pihak luar untuk membiayai operasinya. Nilai *leverage* yang bebas menunjukkan bahwa sebagian besar pembiayaan perusahaan berasal dari hutang. Jika dikelola dengan buruk, maka akan menimbulkan kesulitan keuangan bagi perusahaan. Ini karena semakin tinggi *leverage*, semakin tinggi hutang perusahaan. *Leverage* yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan bergantung pada pihak luar untuk kebutuhannya. Di sisi lain, jika tingkat *leverage* rendah menandakan bahwa perusahaan dapat memenuhi kebutuhannya dengan aset dan modal sendiri.

Begitu juga dengan *sales growth* yang diprediksi dapat mempengaruhi terjadinya *financial distress*. Menurut Harahap (2018) pertumbuhan penjualan (*sales growth*) menjelaskan kemampuan perusahaan untuk meningkatkan penjualan produk yang dihasilkannya dengan meningkatkan baik frekuensi penjualan maupun volume penjualan. Perusahaan yang berhasil mempraktikkan strategi pemasaran dan penjualan produknya akan meningkatkan pertumbuhan penjualan perusahaan. Peningkatan penjualan yang besar menunjukkan keuntungan yang besar. Artinya jika pendapatan perusahaan akan tumbuh tinggi, berarti posisi keuangan perusahaan cukup konstan dan jauh dari *financial distress*, terbukti dengan penjualan yang dapat terus tumbuh.

Faktor lainnya yang dapat mempengaruhi *financial distress* adalah profitabilitas. Menurut Widyastuti, et al. (2017) kondisi keuangan perusahaan dalam keadaan baik atau buruk dapat digambarkan dengan rasio keuangan. Perusahaan yang sedang mengalami kesulitan keuangan akan terlihat secara kasat dari laba yang dihasilkan. Jika laba menurun dengan

ketentuan tertentu maka perusahaan dapat dikategorikan sebagai perusahaan yang *distress*. Profitabilitas dalam perusahaan dapat dijadikan tolak ukur untuk menentukan kinerja suatu periode tertentu, dengan kata lain profitabilitas merupakan rasio yang mencerminkan laba perusahaan. Semakin baik profitabilitas perusahaan, semakin kecil *financial distress*.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menggali lebih jauh tentang *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2019-2021. Penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut melalui penelitian dengan judul “**Pengaruh *Leverage*, *Sales Growth*, dan Profitabilitas Terhadap *Financial Distress* (Studi Empiris pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh *leverage* secara parsial terhadap *financial distress*?
2. Apakah terdapat pengaruh *sales growth* terhadap secara parsial *financial distress*?
3. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas terhadap secara parsial *financial distress*?
4. Apakah terdapat pengaruh *leverage*, *sales growth*, dan profitabilitas secara simultan terhadap *financial distress*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *leverage* secara parsial terhadap *financial distress*.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *sales growth* secara parsial terhadap *financial distress*.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas secara parsial terhadap *financial distress*.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh *leverage*, *sales growth*, dan profitabilitas secara simultan terhadap *financial distress*.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan dari penelitian yang dikemukakan sebelumnya, maka manfaat yang penulis harapkan atas adanya penelitian ini antara lain :

1. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan, wawasan, dan deskripsi teori-teori yang penulis peroleh selama kuliah dan mencoba mencari cara untuk mengaplikasikan teori-teori tersebut (khususnya pada *financial distress*).

2. Bagi Investor dan Calon Investor

Untuk membantu investor dan calon investor dalam mengambil keputusan investasi sehingga lebih berhati-hati dalam memperoleh informasi yang disajikan dalam laporan keuangan.

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi perusahaan perusahaan untuk menilai tingkat kesehatan bisnis dan menggunakannya sebagai acuan pengambilan keputusan yang tepat tentang situasi keuangan perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai penelitian yang dilakukan, maka penulisan menggunakan sistematika yang menunjuk kepada Pedoman Teknis Penulisan Tugas Akhir yang dikeluarkan oleh Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan landasan teori dalam penulisan skripsi ini, meliputi teori-teori yang menjadi landasan acuan teori yang di gunakan dalam menganalisis pada penelitian ini, yang meliputi landasan teori, penelitian terdahulu dan pengembangan hipotesis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi desain penelitian, tahapan penelitian, model konseptual penelitian, operasionalisasi variabel, waktu dan tempat penelitian, metode pengambilan sampel, dan metode analisis data.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang gambaran umum objek penelitian, hasil analisis data, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian dan implikasi manajerial.