

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keunggulan bisnis suatu emiten dapat dinilai melalui bagaimana emiten mampu menerapkan nilai-nilai pengetahuan, inovasi, keahlian, serta intelektual aset lainnya. Selain itu, emiten dapat dinilai dengan melihat bagaimana emiten mampu mengelola keuangannya dengan baik guna mencapai tujuan keuangan suatu entitas. Apabila suatu emiten tidak mampu bersaing dan mempertahankan keunggulan bisnisnya, kemungkinan akan mengalami kesulitan keuangan. Sugiana dan Hidayat (2023) menyimpulkan bahwa kesulitan keuangan digunakan untuk menggambarkan keadaan di mana suatu emiten tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya sesuai dengan yang telah ditetapkan sebelumnya. Emiten akan lebih rentan mengalami kerugian atau kesulitan keuangan jika tidak dapat menyesuaikan diri dengan situasi seperti ini. Kesulitan keuangan diperlukan sebagai sinyal dini agar manajemen emiten dapat mengambil tindakan untuk mengurangi risiko yang lebih besar, sehingga kebangkrutan atau likuidasi sebagai tahap kesulitan yang lebih serius tidak akan terjadi (Nasution & Dinarjito, 2023).

Sibarani dan Machdar (2023) menyimpulkan bahwa emiten belum dapat dikatakan bangkrut atau pailit, apabila masih dalam kondisi kesulitan keuangan. Tetapi, emiten yang mengalami masalah kesulitan keuangan secara terus menerus dalam jangka waktu yang lama, akan berpotensi mengalami kebangkrutan.

Kebangkrutan menjadi salah satu masalah yang perlu diwaspadai. Sastriana dan Fuad (2013) menyimpulkan ketika suatu emiten sudah bangkrut, hal ini menunjukkan bahwa emiten tersebut benar-benar mengalami kegagalan usaha. Oleh karena itu, kondisi kesulitan keuangan menjadi penting untuk dipantau dan diselidiki penyebabnya, jika tidak tanggap dalam menghadapi masalah ini maka dapat berpotensi mengalami risiko kebangkrutan.

Objek yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah emiten properti dan *real estate* pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020-2023. Industri Properti dan *real estate* merupakan sektor pertama yang dapat kita gunakan untuk melihat sejauh perkembangan ekonomi suatu negara dan memberikan jangkauan sinyal jatuh bangunnya perekonomian suatu negara (Wulandari & Jaeni, 2021). Emiten yang bergerak dibidang ini termasuk emiten yang cukup peka akan pasang surut perekonomian negara. Oleh karena ini seiring perkembangan jaman, emiten di sektor ini di anggap menjadi salah satu sektor yang masih mampu bertahan dari keadaan ekonomi secara makro di Indonesia (Andriansyah, 2018).

PT Modernland Realty Tbk (MDLN) merupakan salah satu emiten yang bergerak dibidang properti dan yang mengalami masalah kesulitan keuangan. Berdasarkan laporan keuangan perseroan *unaudited* per 31 Maret 2024, kerugian yang dicatatkan oleh emiten ini disebabkan oleh penurunan total pendapatan sebesar 37,58% menjadi 182,15 miliar pada kuartal 1/2024 dibandingkan dengan periode sama 2023 sebesar Rp207,71 miliar. Total pendapatan tersebut terdiri dari penjualan bersih sebesar Rp141,84 miliar, pendapatan dari hotel dan sewa sebesar Rp22,56 miliar dan lapangan golf serta restoran *club house* sebesar Rp17,74 miliar.

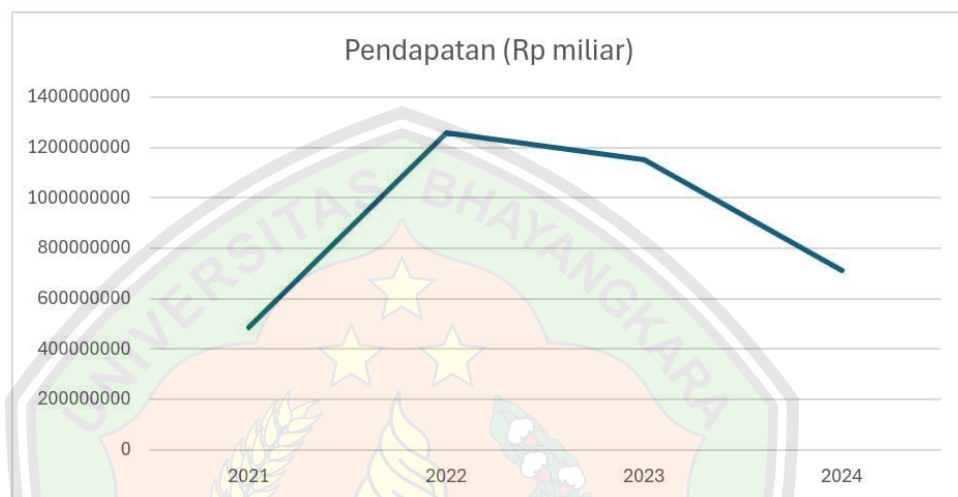
Setelah dikurangi beban pokok pendapatan sebesar Rp102,57 miliar, MDLN mencatatkan laba usaha sebesar Rp79,58 miliar atau turun dibandingkan dengan periode yang sama 2023 sebesar Rp100,22 miliar. Diketahui pos yang memicu kerugian perseroan pada kuartal I/2024 adalah penurunan pendapatan operasi pada 3 bulan pertama 2024 menjadi Rp28,33 miliar dari pendapatan operasi lainnya pada kuartal I/2023 sebesar Rp287,47 miliar, (Malik, 2024). Penurunan drastis ini menandai tantangan besar yang dihadapi oleh MDLN dalam menjaga performa keuangannya.



Gambar 1. 1 Grafik pendapatan PT Moderland Realty Tbk

PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) merupakan salah satu emiten pengembang properti terkemuka dan salah satu yang terbesar di Indonesia. APLN melaporkan kerugian sebesar Rp126,5 miliar pada kuartal I tahun 2024 (Januari – Maret). Pada periode yang sama tahun 2023, emiten ini mencatat laba bersih sebesar Rp99 miliar. Penurunan penjualan APLN mencapai 38% dari Rp1,15 triliun menjadi Rp712 miliar. Laba bruto APLN tercatat Rp267 miliar, lebih rendah 30% dibandingkan dengan kuartal pertama tahun 2023. Pada kuartal I tahun 2023, laba

bersih sebagian besar didukung pendapatan non-operasional sebesar Rp208 miliar. Sebaliknya pada kuartal pertama tahun 2024, laba lainnya tercatat rugi Rp37 miliar. Posisi kas dan setara kas APLN per 31 Maret 2024 tercatat Rp671 miliar, turun dibandingkan kuartal sebelumnya mencapai Rp768 miliar, (Fiansyah, 2024).



Gambar 1. 2 Grafik pendapatan PT Agung Podomoro Land Tbk

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi Kesulitan Keuangan dalam penelitian ini yaitu Modal Intelektual, Solvabilitas, dan Pertumbuhan Penjualan. Modal intelektual merupakan aset tidak berwujud yang dimiliki oleh emiten dan dinilai mampu untuk memberikan nilai tambah pada suatu emiten agar mampu bersaing dengan emiten lain. Nasution dan Dinarjito (2023) menyimpulkan bahwa modal intelektual dapat diartikan sebagai aset tidak berwujud yang digunakan untuk aktivitas operasional emiten untuk menciptakan produk dan jasa yang memiliki kualitas bagi konsumen. Sari (2017) menyimpulkan bahwa emiten yang mampu mengelola kinerja modal intelektual dengan baik akan dapat meningkatkan kemampuan karyawannya dan mendorong untuk lebih inovatif.

Nurhayati dan Aprilio (2020) menyimpulkan bahwa solvabilitas penggambaran rasio keuangan dengan cara perbandingan, kemudian dihitung dan dibandingkan dengan rasio yang telah disepakati sesuai dengan standar, untuk menunjukkan keadaan emiten dalam laporan posisi keuangan. Ginanjar dan Rahmayani (2021) menyimpulkan bahwa rasio solvabilitas menunjukkan seberapa besar utang emiten dapat membiayai operasionalnya. Rasio ini mencerminkan kemampuan emiten untuk melunasi seluruh utangnya, baik jangka pendek maupun jangka panjang. Rasio solvabilitas dihitung dengan membandingkan total utang terhadap total aset. Rasio yang lebih rendah menunjukkan bahwa emiten memiliki tingkat hutang yang tidak terlalu besar kepada pihak eksternal, sehingga aset yang dimiliki cukup untuk menutupi biaya operasional (Lestari, 2022). Habil dan Laily (2023) apabila total utang yang digunakan oleh emiten lebih tinggi dibanding dengan aktivitya, maka akan semakin rentan mengalami kesulitan keuangan. Rasio Solvabilitas yang digunakan dalam penelitian adalah *Debt To Equity Ratio* (DER).

Upaya yang dapat dilakukan oleh emiten untuk mencegah terjadinya kesulitan keuangan ialah dengan meningkatkan nilai penjualan. Pertumbuhan penjualan dapat diartikan sebagai meningkatnya jumlah penjualan yang terjadi pada suatu emiten dalam periode tertentu (Riyani, 2023). Suryani (2020) menyimpulkan bahwa pertumbuhan penjualan yang positif menunjukkan bahwa produk emiten diterima oleh pasar. Pertumbuhan nilai penjualan yang lebih besar dikombinasikan dengan efisiensi biaya dan diharapkan dapat meningkatkan laba, memastikan bahwa emiten tidak akan menghadapi masalah kesulitan keuangan. Arum et al., (2023) menyimpulkan bahwa dengan mengukur pertumbuhan penjualan kita dapat

melihat apakah emiten memiliki peluang untuk sukses dalam jangka panjang karena menunjukkan permintaan pelanggan akan barang atau jasa meningkat.

Irfan et al., (2024) menyimpulkan bahwa modal intelektual mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap kesulitan keuangan. Namun Nasution & Dinarjito (2023) menyimpulkan bahwa modal intelektual secara parsial memiliki pengaruh negatif terhadap kesulitan keuangan. Prinita (2021) menyimpulkan bahwa solvabilitas berpengaruh negatif terhadap kesulitan keuangan. Berbeda dengan Hasty & Nursiam (2019) menyimpulkan bahwa solvabilitas tidak berpengaruh terhadap kesulitan keuangan. Riyani (2023) menyimpulkan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap kesulitan keuangan. Handayani et al., (2019) menyimpulkan bahwa pertumbuhan penjualan memiliki pengaruh positif terhadap kesulitan keuangan.

Berdasarkan fenomena dan temuan yang berbeda dari penelitian sebelumnya, penulis termotivasi untuk melakukan penelitian ini dengan judul **“Pengaruh Modal Intelektual, Solvabilitas dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kesulitan Keuangan (Emiten Properti & *real estate* Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2023)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, rumusan masalah yang ingin diteliti sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh modal intelektual terhadap kesulitan keuangan pada emiten properti & *real estate* pada BEI periode 2020-2023?

2. Apakah terdapat pengaruh solvabilitas terhadap kesulitan keuangan pada emiten properti & *real estate* pada BEI periode 2020-2023?
3. Apakah terdapat pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kesulitan keuangan pada emiten properti & *real estate* pada BEI periode 2020-2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan yang peneliti ingin capai, yaitu :

1. Untuk menguji dan menganalisis apakah ada pengaruh modal intelektual terhadap kesulitan keuangan pada emiten property & *real estate* pada BEI periode 2020-2023
2. Untuk menguji dan menganalisis apakah ada pengaruh solvabilitas terhadap kesulitan keuangan pada emiten property & *real estate* pada BEI periode 2020-2023.
3. Untuk menguji dan menganalisis apakah ada pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap kesulitan keuangan pada emiten property & *real estate* pada BEI periode 2020-2023.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Secara Teoritis

Diharapkan penelitian ini akan memberikan kontribusi pada kemajuan dan perkembangan ilmu pengetahuan terutama penelitian dalam bidang keuangan.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi emiten

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi bagi emiten, terutama sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan strategi keuangan emiten.

2. Bagi calon investor

Diharapkan hasil penelitian ini mampu membantu dan memberikan gambaran kepada calon investor dalam menilai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kesulitan keuangan, sehingga dapat digunakan menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi.

3. Bagi Mahasiswa

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi sumber informasi untuk penulisan skripsi.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman dari proposal ini, sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menyajikan penjelasan umum dan ringkasan yang mencakup gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan tugas akhir. Penelitian ini berfokus pada modal intelektual, solvabilitas, pertumbuhan penjualan, dan kesulitan keuangan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat pembahasan teori umum terkait modal intelektual, solvabilitas, pertumbuhan penjualan, dan kesulitan keuangan. Selain itu, disajikan pula penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, penjelasan variabel penelitian, rumus yang digunakan, serta hipotesis yang dirumuskan dalam penelitian ini

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan pendekatan dan metode yang digunakan, termasuk teknik pengumpulan data dan analisis temuan untuk menjawab masalah penelitian yang berkaitan dengan modal intelektual, solvabilitas, pertumbuhan penjualan, dan kesulitan keuangan. Bab ini juga mencakup jenis penelitian, operasional variabel, populasi dan sampel, serta metode analisis data yang diterapkan.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memaparkan hasil penelitian dan pembahasannya secara sistematis berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian. Penjelasan ini meliputi penyajian data hasil penelitian, interpretasi data, analisis temuan, serta perbandingan dengan penelitian terdahulu atau teori yang relevan. Pembahasan terdiri dari dua bagian utama, yaitu penyajian hasil penelitian dan penjabaran hasil analisis data yang diikuti oleh simpulan dan interpretasi.

BAB V : PENUTUP

Bab ini memuat simpulan dari hasil penelitian yang dilakukan, keterbatasan penelitian, serta saran yang diberikan berdasarkan kajian modal intelektual, solvabilitas, pertumbuhan penjualan, dan kesulitan keuangan.

