

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Persaingan perusahaan meningkat pesat di era globalisasi yang berubah dengan cepat saat ini, berdampak pada perusahaan kecil, menengah, atau besar. Demikian pula, perusahaan properti dan real estate yang mulai bertumbuh di era saat ini. Oleh karenanya, perusahaan perlu meningkatkan daya saingnya sehingga dapat tetap bertahan di era persaingan global. Salah satu sektor perusahaan jasa yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) diantaranya perusahaan properti dan real estate.

Perusahaan yang berjalan pada sektor properti dan real estate sangat sensitif terhadap fluktuasi ekonomi. Hal ini menunjukkan sektor tersebut mengembangkan usahanya serta memperluas cadangan lahan, bangunan dan beberapa proyek lainnya. Hingga 2022, jumlah perusahaan properti dan real estate yang tercatat di BEI bertambah menjadi 80 perusahaan dengan klasifikasi dari papan utama berjumlah 34 perusahaan dan papan pengembangan berjumlah 46 perusahaan.

Berikut ini merupakan pergerakan indeks penjualan rumah menurut catatan rumah.com.

Gambar 1.1 Indeks Penjualan Rumah Tahun 2017



Sumber : rumah.com, 2017

Studi sebelumnya yang dilakukan oleh Andriansyah (2018) menemukan bahwa pada tahun 2017 perusahaan properti mengalami penurunan ekonomi yang terlihat dari penurunan penjualan bangunan tempat tinggal dari 3,61% menjadi 2,58% pada kuartal kedua.

Berikut ini merupakan pergerakan indeks sektor properti dan real estate menurut catatan indonesia investments.

Gambar 1.2 Indeks Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2012-2021



Sumber : indonesia investments, 2021

Menurut penjelasan tersebut, indeks sektor properti dan real estate mengalami penurunan di tahun 2019 dan 2020 karena muncul mewabahnya virus corona akhir 2019 yang menyebabkan sektor properti dan real estate terkena dampak resesi. Kemudian diterapkan pembatasan sosial berskala besar (PSBB) juga membuat sektor properti dan real estate menyebabkan kontraksi tajam. Hal ini mempengaruhi pendapatan para aktivis properti dan real estate. Beberapa perusahaan melakukan pemberhentian terhadap karyawan atas dampak ketidakmampuan perusahaan menangani peningkatan arus kas secara terus menerus. Hal ini juga berdampak pada penurunan penerimaan pajak pertambahan nilai (PPN) dalam negeri sebesar 26,66%. Selama triwulan III atau Juli sampai September 2020, laju pertumbuhan sektor properti dan real estate terus menurun. Pada bulan Juli, tingkat pertumbuhan kedua sektor tersebut turun menjadi 16,71%, diikuti oleh 28,77% pada bulan Agustus, dan kembali turun menjadi 48,59% pada bulan September (Bahfein, 2020). Menurut survei *Indonesian Property Watch* (IPW), penjualan rumah di kawasan Jabodetabek hingga Banten turun rata-rata 50,1% pada kuartal 1 2020 (Finance, 2021). Entitas yang tidak mampu bersaing pasti menghadapi kondisi operasional yang paling tidak memadai dan dapat menyebabkan kebangkrutan.

Kebangkrutan suatu perusahaan diawali dengan terjadinya kesulitan keuangan atau keadaan yang sering disebut dengan *financial distress*. Perusahaan tidak dapat menutupi tagihan dan memenuhi kewajiban lainnya. Menurut Ramadhani (2021), kesulitan keuangan adalah suatu keadaan dimana suatu perusahaan sedang mengalami krisis keuangan dan tidak mampu

memenuhi kewajiban hutangnya karena tidak memiliki dana untuk melanjutkan operasinya. Sedangkan menurut Hayes (2021), *financial distress* merupakan situasi di mana perusahaan atau individu tidak dapat menghasilkan pendapatan yang cukup sehingga tidak dapat memenuhi atau membayar kewajiban keuangannya. Hal ini biasanya disebabkan oleh biaya tetap yang tinggi, tingkat aset yang besar, atau pendapatan yang sensitif terhadap penurunan ekonomi. *Financial distress* muncul diambang kebangkrutan dan perusahaan mengalami kerugian selama beberapa tahun. Oleh karena itu, diperlukan model prediksi kebangkrutan yang memperingatkan *financial distress* sejak awal, karena model ini dapat digunakan sebagai instrumen untuk mengetahui situasi kebangkrutan perusahaan. Ada banyak metode perhitungan dasar untuk memprediksi kesulitan keuangan, dan peneliti sebelumnya telah memperkirakan kesulitan keuangan menggunakan metode Altman 1995, yang menggunakan berbagai rasio untuk menentukan kemungkinan masalah keuangan di masa depan.

Penilaian kebangkrutan suatu perusahaan dapat dinilai dengan menggunakan laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan setiap tahunnya untuk mengetahui kinerja perusahaan berdasarkan informasi yang terdapat dalam laporan keuangan dan penggunaan rasio-rasio keuangan. Rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur kepailitan dapat menggunakan berbagai rasio keuangan, antara lain rasio likuiditas, rasio profitabilitas, rasio solvabilitas. Kesulitan keuangan juga dapat diukur dengan menggunakan rasio manajemen aset, yaitu rasio yang mengukur nilai penjualan atau pendapatan perusahaan

terhadap nilai aset (Hayes, 2021). Menurut Brigham et al., (2013), mengungkapkan bahwa rasio manajemen aset yaitu seberapa efisien dan efektif kemampuan perusahaan menggunakan asetnya dalam memperoleh pendapatan. Jika tingkat perputaran aset suatu perusahaan rendah, berarti perusahaan tersebut tidak dapat secara efektif menggunakan asetnya untuk penjualan sehingga masalah kesulitan keuangan atau *financial distress* akan muncul. Dalam mengukur rasio manajemen aset, variabel yang digunakan sebagai ukuran dalam mengukur pengaruh *financial distress* menggunakan rasio perputaran total aset (*total assets turnover ratio*) dengan menghitung hasil penjualan dibagi dengan total aset perusahaan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui dampak perputaran total aset terhadap penentuan risiko krisis keuangan. Dalam penelitian yang dilakukan peneliti sebelumnya oleh Yudiawati dan Indriani (2016), Dewi dan Dana (2017), Andriansyah (2018), Restianti dan Agustina (2018) mengenai pengaruh *total asset turnover* terhadap *financial distress*, dalam penelitiannya menunjukkan hasil bahwa *total asset turnover* berpengaruh negatif pada *financial distress*. Namun berbeda pada penelitian lain yang dilakukan oleh Lubis dan Patrisia (2019), Peluni, et al (2020), Hariansyah dan Soekotjo (2020) dalam penelitiannya menunjukkan hasil bahwa *total asset turnover* berpengaruh positif pada *financial distress*.

Pengukuran *financial distress* juga dapat diukur menggunakan rasio likuiditas. Menurut Hayes (2021), rasio likuiditas adalah rasio yang menentukan kesanggupan debitur untuk membayar utang lancar tanpa meningkatkan modal eksternal. Sedangkan menurut Brigham et al., (2013), rasio likuiditas adalah

rasio kas perusahaan yang berkaitan dengan aset lancar lainnya terhadap kewajiban jangka pendeknya. Jika perusahaan tidak dapat lagi membayar kewajiban jangka pendeknya, maka risiko perusahaan mengalami masalah keuangan semakin besar. Dalam mengukur rasio likuiditas, variabel yang dipakai dalam mengukur pengaruh *financial distress* menggunakan rasio lancar (*current ratio*). Hal ini dilakukan untuk mengetahui dampak ketersediaan aset lancar terhadap pemenuhan kewajiban lancar sebagai kewaspadaan terjadinya *financial distress*. Dalam penelitian yang telah dilakukan pada peneliti sebelumnya yang dilakukan oleh Yudiawati dan Indriani (2016), Restianti dan Agustina (2018), Andriansyah (2018), Burhanuddin, et al (2019), Septiani dan Dana (2019), Natya (2020) mengenai pengaruh rasio likuiditas terhadap *financial distress*, dalam penelitiannya menunjukkan hasil bahwa rasio likuiditas berpengaruh positif pada *financial distress*. Namun berbeda pada penelitian lain yang dilakukan oleh Dewi dan Dana (2017), Indarti dan Sapari (2020), Saputri dan Padnyawati (2021) menunjukkan hasil penelitian bahwa rasio likuiditas berpengaruh negatif pada *financial distress*.

Pengukuran kesulitan keuangan juga dapat diukur dengan menggunakan rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas yaitu kemampuan efektivitas manajemen bisnis untuk menghasilkan keuntungan dalam periode tertentu (Andriansyah, 2018). Dalam mengukur rasio profitabilitas, variabel yang digunakan sebagai ukuran dalam mengukur pengaruh *financial distress* memakai *return on assets*. Dikarenakan untuk mengetahui dampak tahap pengembalian terhadap aset perusahaan untuk mengetahui ancaman terjadinya

financial distress. Menurut Hanafi et al., (2016), perhitungan *return on asset* (ROA) adalah laba bersih dibagi dengan total aset perusahaan. Dalam penelitian yang telah dilakukan pada peneliti sebelumnya yang dilakukan oleh Dewi dan Dana (2017), Andriansyah (2018), dan Indarti dan Sapari (2020) mengenai pengaruh rasio profitabilitas terhadap *financial distress*, dalam penelitiannya menunjukkan bahwa rasio profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan pada *financial distress*. Namun berbeda pada penelitian lain yang dilakukan oleh Christine, et al (2019), Asfali (2019), Saputri dan Padnyawati (2021) menunjukkan bahwa rasio profitabilitas berpengaruh positif dan tidak signifikan pada *financial distress*.

Pengukuran *financial distress* dapat diukur juga menggunakan rasio solvabilitas. Rasio solvabilitas yaitu kemampuan perusahaan untuk mencukupi semua kewajiban jangka pendek serta jangka panjang pada saat likuidasi (Kasmir, 2014). Sehingga dapat diartikan, seberapa banyak utang yang dibebankan perusahaan untuk memenuhi asetnya. Pengukuran rasio solvabilitas, variabel yang digunakan sebagai ukuran dalam mengukur pengaruh *financial distress* menggunakan rasio utang (*debt to assets ratio*) dengan menghitung total utang dibagi total aset perusahaan. Hal tersebut dilakukan guna mengetahui pengaruh utang perusahaan mengenai manajemen aset terhadap penentuan risiko krisis keuangan. Dalam penelitian yang telah dilakukan pada peneliti sebelumnya yang dilakukan oleh Restianti dan Agustina (2018), Septiani dan Dana (2019), Burhanuddin, et al (2019), Lifia, et al (2020), Natya (2020), Saputri dan Padnyawati (2021) mengenai pengaruh rasio

solvabilitas terhadap *financial distress*, dalam penelitiannya menunjukkan hasil bahwa rasio solvabilitas berpengaruh negatif pada *financial distress*. Namun berbeda pada penelitian lain yang dilakukan oleh Yudiawati dan Indriani (2016), Andriansyah (2018) dan Indarti dan Sapari (2020) menunjukkan hasil penelitian bahwa rasio solvabilitas berpengaruh positif dan signifikan pada *financial distress*.

Dilihat dari fenomena di atas, penelitian *financial distress* sangat penting untuk dilakukan. Faktanya, tidak ada perusahaan yang menginginkan bisnisnya terjerumus ke dalam kesulitan keuangan dan berujung pada kebangkrutan. Sudah banyak peneliti yang telah meneliti rasio keuangan, tetapi dari masing-masing penelitian tentunya mempunyai karakteristik yang berbeda-beda, baik dari penelitian maupun tempat penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini menganalisis rasio likuiditas, profitabilitas, solvabilitas, dan menambahkan variabel rasio manajemen aset sebagai kebaruan dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil judul "**Pengaruh Rasio Likuiditas, Profitabilitas, Solvabilitas, dan Manajemen Aset Terhadap Financial Distress (Studi pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Tahun 2017-2021)**".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan di latar belakang, peneliti mengajukan beberapa pertanyaan penelitian untuk melihat upaya pencegahan kesulitan keuangan dengan menggunakan rasio likuiditas, profitabilitas, solvabilitas dan manajemen aset dalam variabel berikut :

1. Apakah rasio likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress*?
2. Apakah rasio profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress*?
3. Apakah rasio solvabilitas berpengaruh terhadap *financial distress*?
4. Apakah rasio manajemen aset berpengaruh terhadap *financial distress*?

1.3 Batasan Masalah

Dengan mengidentifikasi permasalahan di atas, penelitian ini dibatasi pada rasio likuiditas (*current ratio*), rasio profitabilitas (*return on assets*), rasio solvabilitas (*debt to assets ratio*), dan rasio manajemen aset (*total asset turnover ratio*). Meramalkan *financial distress* beracuan menurut metode Altman tahun 1995 yakni memprediksi kemungkinan masalah keuangan di masa depan dengan berbagai rasio. Penelitian ini berfokus pada sejauh mana pengaruh rasio likuiditas, profitabilitas, solvabilitas, dan manajemen aset terhadap kesulitan keuangan dengan menggunakan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2017-2021.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah yang diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis pengaruh rasio likuiditas terhadap *financial distress*.
2. Untuk menganalisis pengaruh rasio profitabilitas terhadap *financial distress*.
3. Untuk menganalisis pengaruh rasio solvabilitas terhadap *financial distress*.
4. Untuk menganalisis pengaruh rasio manajemen aset terhadap *financial distress*.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu, sumber acuan dan digunakan sebagai sarana pembelajaran dalam mengimplementasikan ilmu pengetahuan baik teori maupun praktik dari bangku perkuliahan dibidang manajemen keuangan khususnya teori krisis keuangan.
2. Diharapkan penelitian ini berguna dalam meningkatkan kreativitas, cara berpikir ilmiah, serta pemahaman penulis tentang manfaat dalam mengantisipasi masalah kesulitan keuangan.
3. Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat sebagai referensi untuk memprediksi kebangkrutan perusahaan.
4. Diharapkan penelitian ini dapat memperluas pengetahuan serta sebagai tambahan wacana akademik di Universitas Amikom Yogyakarta.
5. Penelitian ini juga diharapkan dapat dipergunakan untuk bahasan referensi peneliti lain, serta dipergunakan sebagai data evaluasi selanjutnya.