

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG PENELITIAN

Semua organisasi dibangun dengan harapan menghasilkan laba untuk mempertahankan eksistensi dan pertumbuhan jangka panjang. Ini menunjukkan bahwa organisasi mampu bertahan dan mungkin tidak akan dihapus. Namun, tidak selalu terjadi demikian. Dalam sejumlah kasus, organisasi yang beroperasi jangka waktu mendapat masalah keuangan yang mengakibatkan kebangkrutan dan likuidasi (Nilasari and Haryanto, 2018). Menurut Zaim Muhtadi (2009) biasanya, seluruh perusahaan memiliki target, objektif dan tujuan dari seluruh perusahaan yakni mencapai keuntungan optimal jangka waktu yang lama agar perusahaan dapat beroperasi dengan aman dan efektif. Menurut Wulandari (2020) pandemi Covid-19 menghambat aktivitas masyarakat, dimulai sejak Maret 2020 yang menyebabkan kehidupan dan rutinitas meredup memperlambat pertumbuhan ekonomi suatu perusahaan.

Properties dan *real estate* adalah peluang bisnis menguntungkan. Jumlah penduduk Indonesia bertambah, sehingga akan ada kebutuhan akan rumah yang harus di penuhi. Ini adalah peluang bisnis yang sangat bagus, sehingga *properties* dan *real estate* berkembang di Indonesia. Saat ini, Anda tidak perlu memiliki banyak uang untuk membeli rumah, Anda dapat melakukannya dengan kredit. Para investor saat ini berfokus pada sektor *real estate* Indonesia untuk mengembangkan investasi mereka. Di hampir setiap negara, termasuk Indonesia, *properti* dan *real estate* adalah industri dan atribut yang sangat beresiko dan tidak dapat diprediksi. Sulit untuk diprediksi, karena naik turun industri ini memiliki cakupan yang luas. Saat pertumbuhan ekonomi tinggi, *properti* dan *real estate* berkembang pesat, dengan sebagian besar kelebihan pasokan, tetapi pada saat pertumbuhan ekonomi melambat, sektor ini dengan cepat turun tajam. Karena mereka biasanya memperoleh pembiayaan utama, sektor *properti* dan *real estate* juga terkait dengan resiko tinggi. Sektor ini memakai aset tetap, yaitu

tanah dan bangunan, melalui pinjaman bank. Banyak pengembang tidak dapat membayar hutang dalam waktu tertentu, meski tanah dan bangunan bisa dipakai melunasi hutang, tetapi tak bisa ditukar jadi uang tunai dalam waktu singkat (Ida Mustahfiroh, 2022).

Selama beberapa tahun terakhir, fenomena *financial distress* semakin sering terjadi di kalangan perusahaan yang terdaftar di BEI. *Financial distress* adalah situasi dimana perusahaan menghadapi permasalahan keuangan serius yang berpotensi mengarah pada kebangkrutan jika tidak segera di tangani. Kondisi ini tidak hanya dialami oleh perusahaan kecil atau baru, tetapi juga oleh perusahaan besar yang sebelumnya memiliki kinerja keuangan yang stabil. Berbagai faktor eksternal seperti ketidakpastian ekonomi global, fluktuasi nilai tukar mata uang, kenaikan suku bunga, serta dampak berkepanjangan dari pandemi COVID-19 turut memperburuk situasi ini karena mengganggu kegiatan operasional dan arus kas perusahaan. Oleh karena itu, penting untuk menelaah faktor-faktor internal yang dapat meningkatkan risiko *financial distress*. Tiga indikator keuangan yang sering digunakan untuk menilai kondisi keuangan perusahaan adalah profitabilitas, leverage, dan aktivitas. Profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan, *leverage* menunjukkan tingkat ketergantungan pada utang, sedangkan aktivitas menggambarkan seberapa efisien aset perusahaan digunakan untuk menghasilkan pendapatan. Melalui analisis terhadap ketiga indikator ini, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi dalam mengidentifikasi risiko *financial distress* dan mendukung pengambilan keputusan yang lebih bijaksana oleh manajemen perusahaan maupun investor.

Perkembangan *properties* dan *real estate* mengalami perlambatan, terutama di wilayah Jakarta pada tahun 2016. Perlambatan ini disebabkan oleh harga properti yang tinggi dan tingkat sewa yang rendah, ini memaksa pemilik untuk menawarkan diskon besar-besaran kepada konsumen. (Maharani, 2016) dalam penelitian (Avianty et al., 2020). Penyebaran virus yang cepat menyebar dari orang ke orang, dari satu negara ke negara lain. Pemerintah mengambil banyak langkah menghentikan penyebaran

COVID-19, seperti physical distancing, bekerja dari rumah, PSBB, dan PPKM. Namun, ini telah mengganggu perekonomian Indonesia, dengan sekitar 8,76% usaha tutup dan 31,81% perusahaan gagal sepenuhnya. Salah satu sektor ekonomi terkena dampak COVID-19 adalah sektor real estate, mengalami perlambatan pertumbuhan 4,7% dibandingkan dengan pertumbuhan sebelumnya di sektor *real estate* 1,2% (Bappenas, 2021). Karena PSBB dan kebijakan kerja dari rumah pemerintah, penyewa perkantoran tidak dapat memperpanjang sewa mereka, dan mal dan mal harus tutup. Kondisi ini pasti memberi pengaruh keuangan perusahaan, jika hasilnya terus memburuk, perusahaan dikhawatirkan menghadapi masalah keuangan hingga kebangkrutan (Mulyani, Sulindawati, & Wahyuni 2018). Contohnya adalah City Plaza Depok, memutuskan tutup setelah COVID-19. Penjualan menurun sampai 80%, membuat perusahaan tidak dapat membayar seluruh biaya operasional (Liputan6.com, 2020). PT Cowell Development mengalami situasi yang lebih buruk lagi. Pada tahun 2020, mereka dinyatakan bangkrut karena tidak dapat membayar utangnya (Majelis Hakim Pengadilan Niaga, 2020) (Rahman, 2021). Menurut laporan keuangan dipublikasikan di BEI, beberapa perusahaan *properti* dan *real estate* turun kinerja keuangan yang signifikan di tahun 2020 dibandingkan tahun sebelumnya. Namun, PT Pakuwon Jati Tbk mencapai laba bersih tertinggi dari lima emiten yang mengalami kesulitan, mencapai Rp 482,6 miliar pada paruh pertama 2020. Namun, laba PWON turun signifikan 64,7% pada paruh pertama 2019, menurunkan kemungkinan laba bersih hingga Rp 1,4 triliun (V.A.R.Barao et al., 2022). Itu adalah kenyataan tahun ini bagi industri *real estate*. Dari 48 perusahaan *properti* dan *real estate* yang melaporkan hasil keuangannya kuartal pertama tahun 2020, 31 melaporkan penurunan pendapatan. 33 bisnis melaporkan penurunan laba bersih. Penjualan properti nasional kuartal pertama tahun ini rata-rata turun 10% dibanding periode sama tahun sebelumnya. Secara keseluruhan, laba bersih yang diatribusikan kepada induk turun 32% dari kuartal pertama 2020. Pada awal kuartal kedua, PSBB dimulai, DKI Jakarta memulainya pada 10 April. PBB memperburuk kinerja keuangan perusahaan *real estate* karena permintaan rumah menurun dan mal tutup, serta penutupan toko dan penyewa. Namun, proporsi utang dolar yang ditanggung hanya 47% jika nilai tukar rupiah terdepresiasi

di atas level Rp 17.000/US\$ (Cnbc Indonesia, 2020). Ini menunjukkan bahwa banyak bisnis menghadapi masalah dalam menghasilkan uang, dan beberapa bahkan mungkin bangkrut. Pada kuartal kedua tahun 2020, pandemi COVID-19 menyebabkan banyak masalah ekonomi di Indonesia karena peraturan pemerintah yang menghambat penyebaran virus. Menurut Kusnandar and Bintari (2020) Pasar modal telah dipengaruhi oleh pandemi COVID-19. Ini termasuk perubahan waktu perdagangan di Bursa Efek Indonesia. Investor mungkin menjual saham mereka sebagai akibatnya. Bisnis di Indonesia memiliki lebih sedikit uang untuk bekerja karena industri di Indonesia sedang menurun. Kasus Evergrande Group adalah peristiwa terbaru tahun 2021. Arus kas perusahaan sekarang di bawah tekanan signifikan. Perusahaan tersebut ini mengumumkan dua anak perusahaannya gagal membayar hutang penjaminan produk manajemen US\$ 145 juta, atau Rp 2 triliun. Sehingga, mempelajari model pembiayaan tepat, meluaskan saluran pembiayaan, serta memaksimalkan struktur pembiayaan bisnis (V.A.R.Barao et al., 2022).

Keuangan adalah industri penting dalam bisnis agar fasilitas, organisasi atau bisnis dapat beroperasi, tetap stabil dan menghasilkan keuntungan. Ketika kinerja keuangan perusahaan mulai turun, hal ini disebut *financial distress*. Menurut Trilaksono and Hariadi (2022) Kesulitan keuangan adalah ketika perusahaan tidak dapat membayar tagihannya, dan itu bisa menjadi lebih buruk jika perusahaan bangkrut. Ada banyak orang yang mempelajari topik ini karena berdampak besar pada perusahaan, ekonomi, dan semua orang yang terlibat. Menurut Ratna and Marwati (2018) Sebelum kebangkrutan, perusahaan menghadapi masalah keuangan ini, yang memperburuk keadaan keuangan perusahaan. Ketidakmampuan bisnis untuk mengantisipasi perubahan di seluruh dunia dapat menyebabkan kesulitan keuangan dan kebangkrutan. Masalah kecil ini berkembang jadi masalah yang lebih besar serta membuat kebangkrutan jika tidak ditangani dengan baik. Menurut Ahmad, Rodoni, & Ali, Herni. (2014) dalam penelitian (V.A.R.Barao et al., 2022)) *Financial Distress* dalam tahun terakhir, perusahaan rugi operasional signifikan dan tidak membayar dividen lebih dari satu tahun. Bisnis dapat mengalami kesulitan keuangan (*financial*

distress) karena tiga hal ini: kekurangan modal, utang yang besar, dan kerugian. Semua faktor ini saling berhubungan, jadi penting bagi bisnis untuk mempertahankan keseimbangan agar tidak bangkrut. Meningkatkan kemampuan perusahaan untuk mendapat laba, meningkatkan likuiditas, serta mengelola level utang struktur permodalan adalah cara menghindari kondisi tersebut. Semua bisnis, termasuk bisnis properti, dapat mengalami kesulitan keuangan, menurut Curry dan Banjarnahor (2018) dalam penelitian yang untuk analisa faktor memengaruhi kesulitan keuangan (*Financial Distress*) perusahaan properti terdaftar di BEI. Jika, peningkatan penjualan tidak mempengaruhi kesulitan keuangan. Perusahaan berubah dari waktu ke waktu. Kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba tidak selalu sejalan kemampuan untuk mengatasi utang. Laporan keuangan perusahaan bertahun-tahun menunjukkan kemampuan perusahaan untuk bertahan menghadapi situasi apapun. Jika perusahaan tidak mampu bersaing, maka profitabilitasnya akan menurun. Terlalu banyak utang juga dapat menyebabkan tekanan arus kas pada perusahaan. Bagi pemberi pinjaman, jika kemampuan pembayaran menurun, maka pendapatan kreditor juga akan turun. Dalam kasus yang paling buruk, peminjam dapat mengalami kebangkrutan. Analisis dilakukan oleh pemberi kredit adalah analisis kelayakan kredit.

Penentuan situasi keuangan perusahaan, diikuti dengan analisis rekening tahunan harus disiapkan. Salah satu teknis analisis yang dapat melakukan hal tersebut hal ini dilakukan melalui penggunaan rasio keuangan. Untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk mencetak laba, rasio keuangan yang digunakan profitabilitas, *leverage*, dan aktivitas perusahaan. Dalam penelitian ini, rasio profitabilitas yang dipakai ROA. Indikator profitabilitas dapat digunakan memprediksi financial distress. Rasio ini biasanya tercermin terhadap aset (*ROA*). Pengembalian investasi yang tinggi menunjukkan efisiensi pengelolaan investasi, yang berarti Perusahaan bisa memakai asetnya mencetak penjualan dan investasi oleh perusahaan (Wahyu, 2009 dalam Atika, Jumaidi, and Kholis, 2020). Membantu bisnis memutuskan apakah mereka dapat menghasilkan keuntungan dan, jika demikian, berapa banyak uang yang dapat mereka hasilkan. Rasio profitabilitas digunakan untuk mencatat transaksi

keuangan. Keuntungan perusahaan tinggi tidak selalu berate keuntungan tinggi, tetapi untung tinggi pasti untung di hasilkan tinggi. Penelitian oleh Amna et al. (2021) menunjukkan temuan profibilitas pengaruh negatif terhadap *financial distress*. Perusahaan dengan kemampuan menguntungan tinggi punya kemampuan mengelola dan memanfaatkan asetnya dengan cara efektif dan efisien. Dengan mengurangi biaya atau beban, perusahaan akan menghemat uang dan memiliki cukup dana untuk menjalankan bisnis atau aktivitasnya, sehingga perusahaan tidak mengalami kesusahan financial. Sebaliknya, jika perusahaan memiliki kemampuan menguntungan rendah karena tidak mengelola asetnya dengan baik menghasilkan keuntungan, perusahaan akan mengalami kerugian, artinya arus kas negatif dan mungkin mengalami kesusahan financial. Hasil penelitian memperlihatkan variabel kemampuan menguntungan memiliki dampak negatif yang signifikan terhadap kesulitan keuangan. Penelitian ini mendukung temuan Intan Saputri Ayuningtyas, Bambang Suryono (2019), dan Moch, Prihatni, & Buchdadi, 2019 kemampuan menguntungan memberi pengaruh negatif pada kesusahan *financial*. Hasil penelitian bertolak belakang dengan penelitian Mutiara & Septyanto (2022) dan Avianty et al. (2020) profibilitas memberi pengaruh positif pada *financial distress*.

Leverage yakni ukuran berapa banyak hutang diambil perusahaan dibandingkan dengan asetnya. Ini memudahkan investor melihat apakah perusahaan di posisi keuangan yang genting. Rasio leverage juga disebut sebagai rasio solvabilitas. Rasio solvabilitas yakni suatu rasio keuangan yang menilai kemampuan perusahaan untuk memenuhi utang jangka panjang. Utang jatuh temponya > satu tahun disebut utang jangka panjang. *Leverage* mengurangi stres finansial. Penelitian oleh Ida Mustahgfiroh (2022) *leverage* memberi pengaruh negatif pada kesulitan keuangan. Rasio leverage menunjukkan seberapa besar hutang mempengaruhi manajemen keuangan atau jumlah perusahaan terhutang. Karena *leverage* sendiri yakni rasio memperlihatkan kemampuan perusahaan membayar kewajiban jangka pendek dan jangka panjang, tingkat kesulitan keuangan berkorelasi positif dengan tingkat *leverage* perusahaan. Berita buruk bagi investor adalah peluang bangkrut perusahaan bahkan

lebih besar. Analisis rasio untuk mengetahui kemampuan bisnis membayar hutang jangka pendek dan jangka panjang jika perusahaan ditutup atau dihentikan. Hasil dari Putri dan Ardini (2020), Avianty et al. (2020), dan Asfali (2019) didukung oleh penelitian ini. Tapi, penelitian ini bertentangan penelitian Harahap, Maysaroh, and Hisabi (2022) *leverage* berdampak negatif pada masalah keuangan.

Aktifitas Perusahaan adalah rasio yang berperan dalam menentukan tingkat aktifitas aset pada tingkat tertentu. Dalam penelitian ini, rasio perputaran total aset digunakan. Rasio ini mengukur perputaran semua aset perusahaan dan menghitung jumlah penjualan dihasilkan dari setiap rupiah aset. Umumnya, rasio aktifitas tinggi memperlihatkan perusahaan mengelola aset dengan baik hingga menghasilkan penjualan, perusahaan dapat menghindari masalah keuangan (Kasmir, 2016). Hanifah and Indrawati, (2022) Aktifitas memberi pengaruh negatif pada *financial distress*. Penelitian oleh Putri and Ardini (2020) hasil aktifitas memberi pengaruh negatif pada *financial distress*. Makin tinggi angka dengan rasio ini, makin banyak di tampilkan bahwa aktivitas perusahaan meningkat hingga dinyatakan perusahaan kondisinya baik, kemungkinan kesulitan keuangan berkurang dan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan penelitian Amalia (2020), Ni Made Suma Sari and Gde Herry Sugiarto Asana (2020) dan Oktaviani & Lisiantara (2022). Penelitian tersebut bertolak belakang Asfali (2019) Aktifitas memberi pengaruh positif pada *financial distress*.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Dari latar belakang, rumusan masalah penelitian ini:

1. Apakah profitabilitas memberi pengaruh pada *financial distress*
2. Apakah *leverage* memberi pengaruh pada *financial distress*
3. Apakah aktivitas perusahaan memberi pengaruh pada *financial distress*

1.3 RUANG LINGKUP ATAU PEMBATASAN MASALAH

Pembatasan masalah penelitian ini :

1. Perusahaan *properties* serta *real estate* terdaftar di BEI di periode 2019 – 2022
2. Laporan Tahunan Laporan Keuangan 2019 – 2022
3. Penelitian ini di batasi variabel – variabel yang dianggap dapat memberi pengaruh pada financial distress yaitu profitabilitas, *leverage*, dan aktivitas perusahaan.

1.4 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1.1. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah yang di uraikan, tujuan umum dari penelitian ini:

1. Untuk mengetahui dan membuktikan pengaruh profitabilitas pada *financial distress*.
2. Untuk mengetahui dan membuktikan pengaruh *leverage* pada *financial distress*.
3. Untuk mengetahui dan membuktikan pengaruh aktivitas perusahaan pada *financial distress*.

1.2. Manfaat Penelitian

1. Manfaat di bidang akademik

Penelitian ini di gunakan untuk menambah wawasan serta referensi pada penelitian lanjutan terkait temanya dengan *financial distress* dan di harapkan bisa meminimalisir kelemahan dan kekurangan penelitian ini.

2. Manfaat di bidang non akademik

Penelitian ini jadi pengetahuan dasar serta pembelajaran guna mengetahui pengaruh rasio keuangan penelitian ini dapat mempengaruhi kebangkrutan, artinya saat

perusahaan tak punya cukup uang terus melakukan bisnis dan menghasilkan uang, seperti perusahaan sedang mengalami masalah dan tidak bisa terus berjalan.