

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pada persaingan antar perusahaan saat ini menyebabkan sektor ekonomi mengalami perubahan yang pesat. Perkembangan dan kemajuan antar perusahaan dituntut untuk dapat bersaing dengan perusahaan lain sehingga diharapkan dapat meningkatkan keuntungan perusahaan tersebut. Perusahaan yang tidak siap dalam menghadapi persaingan dengan perusahaan lain akan terjadi menurunnya penjualan yang akan mempengaruhi laporan keuangan. Selama hampir satu dekade ini krisis ekonomi melanda di dunia hampir di semua benua mendapatkan dampaknya. Pada kuatnya intensitas krisis membuat negara-negara di Asia, yang semula dianggap relatif steril dari dampak krisis, yang akhirnya sulit bertahan dan turut pula terkena imbasnya (Bank Indonesia, 2009). Pada era globalisasi ini perusahaan dituntut untuk bersaing dimana dengan adanya AFTA (*Asean Free Trade Area*), hal ini berpengaruh terhadap persaingan perusahaan baik nasional maupun internasional. Adanya persaingan tersebut membuat perusahaan untuk memperkuat fundamental manajemennya agar dapat bersaing. Saat ini terdapat perusahaan *go public* dan *non go public* memiliki persaingan usaha

tingkat dunia yang semakin ketat. Hal tersebut dapat mempengaruhi perkembangan perekonomian perusahaannya.

Pada suatu negara, kinerja keuangan juga dapat mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Pada krisis ekonomi global yang terjadi pada tahun 2008 juga melanda di Indonesia, yaitu mengakibatkan melemahnya nilai kurs mata uang rupiah dan semakin tingginya nilai kurs dollar, sehingga mengakibatkan perusahaan di Indonesia mengalami kesulitan keuangan (*Financial Distress*). Kondisi ini menyebabkan para investor tidak mau menanamkan modalnya di perusahaan Indonesia serta banyak perusahaan Indonesia yang mengimpor bahan bakunya. Dari dampak krisis ekonomi global pun menyebabkan banyaknya perusahaan di Indonesia mengalami kesulitan keuangan terutama pada beberapa perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia). Maka dari itu, perusahaan dituntut untuk mampu mengelola keuangannya agar tidak terjadi kebangkrutan.

PT Bursa Efek Indonesia (BEI) dalam lima tahun terakhir telah menghapus atau mengeluarkan (*delisting*) 20 saham perusahaan yang tercatat di BEI. Suatu perusahaan yang di *delisting* di bursa umumnya dikarenakan kinerja yang buruk. Indikatornya antara lain dalam kurun waktu tertentu sahamnya tidak pernah diperdagangkan, mengalami kerugian beberapa tahun, tidak membagikan deviden selama beberapa tahun dan berbagai kondisi lainnya sesuai dengan peraturan pencatatan di bursa ([www.merdeka.com](http://www.merdeka.com)).

*Financial distress* terjadi sebelum kebangkrutan. Kondisi *financial distress* adalah tahap penurunan pada kondisi keuangan yang terjadi sebelum perusahaan tersebut pailit atau terlikuidasi. Menurut Khaliq dkk (2014) mendefinisikan *financial distress* merupakan suatu kondisi dimana perusahaan tidak bisa atau mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Informasi mengenai *financial distress* sangat berguna untuk investor dan kreditur karena akan membantu dalam mengambil suatu keputusan apakah mereka akan tetap melanjutkan untuk menanamkan saham dan memberikan pinjaman di suatu perusahaan atau menghentikannya. Sedangkan para pihak manajemen perusahaan dapat melakukan suatu upaya sehingga perusahaan akan terhindar dari keadaan *financial distress*.

Selama dua tahun terakhir keadaan kondisi perekonomian Indonesia sedang tidak stabil dan bahkan cenderung mengalami penurunan, dari hal tersebut menyebabkan terhambatnya pertumbuhan pada sektor properti, dikarenakan apabila kondisi tersebut tidak diatasi dengan baik, maka perkiraan pertumbuhan pada sektor properti akan mengalami penurunan yang semakin mendalam. Adanya fenomena pada badan usaha properti diprediksikan untuk siap meningkatkan pasarnya agar tidak mengalami kondisi yang semakin melemah setelah mengalami siklus pelemahan yang berkelanjutan pada tahun 2015 hingga tiga tahun berturut-turut. Adanya kondisi seperti itu saat ini investor pun lebih waspada dan cermat memilih badan usaha yang tepat untuk berinvestasi di

perusahaan properti ([www.bisnis.com](http://www.bisnis.com)). Hal tersebut juga disampaikan oleh Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW) Ali Traghanda mengatakan supaya para pelaku bisnis pada perusahaan properti terus berhati-hati karena diprediksi penurunan pertumbuhan properti tersebut akan mencapai titik terendah pada tahun 2015 ([www.academia.edu](http://www.academia.edu)).

Adanya informasi tersebut menimbulkan beberapa fenomena yang terjadi. Yaitu dibuktikannya pada penurunan beberapa perusahaan properti, yaitu dialami oleh PT Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA), sepanjang enam bulan pertama di tahun 2014, penjualan lahan milik perusahaan tersebut tercatat mulai mengalami penurunan sebesar 58% dibandingkan penjualan pada periode sebelumnya. Secara nilai angka penjualan masih dapat tertolong berkat naiknya harga lahan sebesar 30%.

Berdasarkan laporan keuangan perusahaan yang tertera di informasi Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2014, perusahaan membukukan penjualan sebesar Rp. 243 Milyar dari 16,7 hektar lahan yang terjual. Padahal, periode sebelumnya penjualan lahan mencapai 61,7 hektar dan menyumbang penjualan sebesar Rp. 573 Milyar yang terkonsolidasi ([www.rumah.com](http://www.rumah.com)). Kinerja sektor properti sepanjang tiga tahun belakang secara umum merupakan bukan kabar baik dalam kondisi sektor tersebut. Hal ini diharapkan pada tahun 2017 yang dianggap sebagai tahun pemulihan, rupanya belum cukup terbukti dan mendorong nilai saham badan usaha di sektor properti ini yang menimbulkan adanya perusahaan yang terdepresiasi. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia

indeks sektor properti dan *real estate* dan konstruksi bangunan sepanjang tahun 2017 turun 4,31% di saat IHSG justru melonjak 19,99% kinerja properti ternyata tidak terbukti membaik meski suku bunga Bank Indonesia turun dan kebijakan *loan to deposit ratio* diperlonggar. Hal ini dibuktikan kembali terjadinya penurunan pada perusahaan properti yang dialami pada, PT Agung Podomoro Land Tbk yang membukukan kinerja menurun pada semester awal tahun 2018 yang dilaporkan bahwa perusahaan tersebut mengalami penurunan penjualan dan pendapatan usaha sebesar 36,5% dibandingkan sebelumnya, penjualan merosot sebesar 41,9% sehingga menjadi 1.806,2 Milyar ([www.liputan6.com](http://www.liputan6.com)).

Sehubungan dengan pentingnya pengaruh yang ditimbulkan, maka perlu dilakukan analisis sehingga kemungkinan terjadinya *financial distress* dapat diketahui oleh pihak manajemen perusahaan dan dapat melakukan tindakan atau mengambil keputusan yang tepat. Menurut Aswinda (2013), masalah keuangan yang terjadi penyebab kondisi ini, karena manajemen tidak mampu mengelola hutang perusahaan. Hutang yang besar tetapi tidak dapat menghasilkan laba yang maksimal sehingga perusahaan mengalami defisit terus menerus dan apabila keadaan ini tidak bisa diatasi, maka cepat atau lambat akan mengalami kesulitan keuangan (*financial distress*). Salah satu alasan utama perusahaan menutup suatu usahanya yaitu dikarenakan pendapatan bersih yang dihasilkan perusahaan itu lebih kecil jika dibandingkan dengan pengeluaran, sehingga perusahaan tersebut tidak mampu membayar kewajiban-kewajiban jangka pendeknya

pada saat jatuh tempo selain itu perusahaan juga tidak mendapatkan laba sama sekali dari kegiatan operasional perusahaannya.

Pada topik *financial distress* ini menjadi suatu hal yang menarik bagi banyak peneliti, karena penelitian tersebut untuk memprediksi kelangsungan hidup suatu perusahaan. Pada umumnya kondisi *financial distress* dapat diukur dengan cara menganalisis laporan keuangan. Karena laporan keuangan sangat berguna bagi perusahaan untuk mengetahui posisi keuangan yang telah didapatkan dari hasil usaha perusahaan tersebut dalam satu periode tertentu. Dalam menganalisis laporan keuangan pada perusahaan dibutuhkan suatu alat ukur seperti *financial indicator*. *Financial indicators* adalah indikator keuangan yang ada di perusahaan. Ada beberapa indikator keuangan, namun pada penelitian ini menggunakan indikator keuangan seperti *operating capacity*, *quick ratio*, modal kerja, dan *cash flow to sales*.

*Operating capacity* ini dihitung dengan *total asset turnover* yaitu dengan membandingkan total penjualan dengan total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Selfi (2014) dan Okta (2015) menunjukkan hasil yang signifikan, namun tidak selaras pada penelitian Yeni Yustika (2015). Likuiditas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajibannya yang harus segera dipenuhi, rasio likuiditas ini dihitung dengan *quick ratio* yaitu perbandingan antara aset lancar dikurangi persediaan dengan kewajiban lancar. Penelitian yang dilakukan Wahyu dan Doddy (2009) menunjukkan

bahwa likuiditas melalui *quick ratio* berpengaruh negatif terhadap *financial distress*, namun tidak selaras dengan penelitian yang dilakukan Adhinda, Siti, dan Topowijono (2017).

Modal kerja menunjukkan selisih aset lancar setelah dikurangi kewajiban lancar. Rasio ini yang dapat menggambarkan likuiditas perusahaan. Aryani dan P. Basuki (2015) menyatakan bahwa rasio ini berpengaruh terhadap *financial distress* namun pada penelitian Nurcahyono dan Ketut (2014); Anita, Supri, dan Nik Amah (2015) menunjukkan hasil yang bertentangan. *Cash flow to sales* mengukur seberapa besar setiap penjualan akan menjadi arus kas operasi. Penelitian yang dilakukan Frans (2017), *cash flow to sales* berpengaruh secara signifikan tetapi pada penelitian Septy, Dwi, Sari dan An-nisaa (2017) menunjukkan hasil yang tidak selaras.

Sampel atau perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan *property* dan *real estate*. Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan perusahaan yang bergerak pada bidang konstruksi yang menyediakan rumah tinggal dan *property* bagi para konsumen. Saat ini banyak dibangun perumahan baru, apartemen, hotel, dan bangunan lainnya yang menawarkan tempat hunian baru dengan fasilitas yang dibutuhkan konsumennya.

Perusahaan sektor *property* dan *real estate* saat ini sangat berkembang di Indonesia. Akan tetapi perusahaan ini berkarakteristik susah untuk diprediksi memiliki resiko kebangkrutan yang tinggi. Hal ini

dikarenakan bahwa perusahaan pada sektor ini mendapatkan dananya melalui kredit perbankan, dan menggunakan aset berupa tanah dan bangunan, dimana aset tersebut merupakan aset yang tidak likuid, sehingga banyak *developer* yang terlilit hutang karena tidak mampu untuk membayar hutangnya, dan belum lagi banyaknya proyek yang tertunda karena kurangnya dana. Hal ini dibuktikan pada perusahaan Bakrieland yang masih terbelit hutang dan belum bisa melunasinya dikarenakan banyaknya proyek yang tertunda. Pada hal ini dapat mengimbas pada keuangan Bakrieland dan turunnya harga saham perusahaan tersebut (<http://investasi.kontan.co.id>).

Berdasarkan uraian di atas dan pentingnya *financial distress* diketahui dari awal agar tindakan perbaikan dapat dilakukan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“PENGARUH OPERATING CAPACITY, QUICK RATIO, MODAL KERJA DAN CASH FLOW TO SALES TERHADAP FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2015-2017”**

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan oleh peneliti, maka perumusan masalah yang ingin dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *operating capacity* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah *quick ratio* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah modal kerja berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
4. Apakah *cash flow to sales* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

## **1.3 Tujuan penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah ditentukan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui pengaruh rasio *operating capacity* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Mengetahui pengaruh rasio *quick ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
3. Mengetahui pengaruh rasio modal kerja terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

4. Mengetahui pengaruh rasio *cash flow to sales* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat atau kegunaan yang dapat disumbangkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Praktik :

- a) Bagi akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sesuatu yang berharga sebagai tambahan perbendaharaan referensi dan dapat memberika ide untuk pengembangan lebih lanjut bagi para akademis yang ingin mengadakan penelitian dalam bidang yang berkaitan di masa yang akan datang.

- b) Bagi investor

Untuk memberikan informasi mengenai kondisi *financial distress* perusahaan sektor yang *go public* di BEI melalui analisis laporan keuangan kepada investor perusahaan-perusahaan mana saja yang memiliki peluang untuk menanamkan modalnya. Perusahaan sektor yang *go public* di BEI melalui analisis laporan keuangan kepada investor perusahaan-perusahaan mana saja yang memiliki peluang untuk menanamkan modalnya.

c) Bagi peneliti selanjutnya

Sebagai referensi penelitian lebih lanjut yang sesuai dengan bahasan pokok yang ingin diteliti.

## 2. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan pengetahuan tambahan mengenai pengaruh dari *operating capacity*, *quick ratio*, modal kerja dan *cash flow to sales* terhadap *financial distress*.

### **1.5.Sistematika Penulisan Skripsi**

Untuk mempermudah dalam penyusunan skripsi ini dan untuk memperjelas maksud dan tujuannya, maka peneliti membuat sistematika penyusunan melalui beberapa tahapan yang selanjutnya akan dijabarkan pada beberapa bab sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat dari penelitian serta sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai penelitian terdahulu yang selain menjadi rujukan, juga menjadi perbandingan dengan penelitian ini. Pada bab ini berisi pula landasan teori, kerangka pemikiran serta hipotesis penelitian.

### BAB III: METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan menjelaskan mengenai rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan sampel, data dan metode pengumpulan data serta teknik analisis data.

### BAB IV: GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Pada bab ini menguraikan mengenai gambaran subyek penelitian, analisis data yang menggunakan analisis deskriptif dan analisis regresi logistic serta pembahasan dari hasil data yang telah dianalisis.

### BAB V: PENUTUP

Pada bab ini menguraikan mengenai simpulan dari hasil akhir analisis data, kemudian keterbatasan penelitian serta saran untuk peneliti selanjutnya yang diharapkan dapat berguna untuk perbaikan dari penelitian ini.