

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Beberapa tahun belakang ini perkembangan perkonomian dunia mengalami kenaikan yang cukup baik. Hal ini dapat dilihat dari kemajuan teknologi, perkembangan zaman dan juga era globalisasi yang semakin kuat di seluruh dunia. Industri maupun perusahaan kuat dan dapat memanfaatkan keadaan saat ini semakin memperoleh keuntungan yang signifikan dalam menjalankan bisnisnya. Akan tetapi, tidak semua bisnis dapat berjalan sesuai keinginan dan visi misi yang dicanangkan. Sebagian besar masih banyak perusahaan yang belum kuat atau masih berskala kecil tidak mampu menghadapi persaingan dengan bisnis skala nasional besar maupun perusahaan asing. Sehingga mereka yang belum memiliki fondasi kokoh mengalami krisis keuangan hingga gulung tikar.

Laporan keuangan sangat penting bagi seluruh pihak. Karena laporan keuangan merupakan pusat dari perhatian bagi manajemen perusahaan dan juga pemangku kepentingan (*Stakeholder*) seperti investor, kreditor, pemerintah dan juga pihak berwenang lainnya. Informasi yang diberikan dalam laporan keuangan cukup untuk mendiskriminasikan dan menilai kelayakan kredit dari bisnis besar.

Direktur GMT Properti Sunardjaja Tjitjih mengatakan peraturan pemberian kredit *property* (BI Rate 7,5% sedangkan suku bunga KPR mencapai 14%) dan penurunan daya beli masyarakat yang membuat permintaan terhadap kredit properti mengalami pelambatan. Bisnis properti yang sedang kurang

bergairah tersebut menjadi perhatian banyak pihak, termasuk kalangan perbankan dan lembaga keuangan lainnya. (Republika.com, 2017)

Begawan properti Indonesia sekaligus pendiri imperium Ciputra Group, Ciputra mengatakan meski tak seburuk kondisi tahun 1998, namun situasi saat ini harus disikapi dengan hati-hati. Hal senada dikemukakan Country Head Knight Frank Indonesia, Wilson Kalip. Menurutnya, penjualan sektor properti akan turun hingga 40 persen sampai Desember 2015. (Properti Kompas.com, 2015)



Sumber : Data diolah ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id))

**Gambar 1.1**

**Jumlah Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Mengalami EPS Negatif**

Pada grafik diatas menjelaskan bahwa terdapat EPS negatif pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* dalam kurun waktu 2014-2018. Pada tahun 2014 sebesar 6,67% perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang mengalami EPS negatif. Terdapat 3 perusahaan yang mengalami EPS negatif dari 45 perusahaan yang melaporkan laporan keuangannya. Perusahaan tersebut adalah Eureka Prima

Jakarta Tbk (LCGP), Metro Realty Tbk (MTSM) dan City Retail Development Tbk (NIRO).

Pada tahun 2015 sebesar 12,77%, kenaikan yang cukup signifikan ini dapat dilihat dari jumlah perusahaan yang mengalami EPS negatif yaitu 6 dari 47 perusahaan yang melaporkan laporan keuangannya. Perusahaan tersebut terdiri dari Bukit Darmo Property Tbk (BKDP), Cowell Development Tbk (COWL), Bakrieland Development Tbk (ELTY), Eureka Prima Jakarta Tbk (LCGP), Metro Realty Tbk (MTSM) dan Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS).

Pada tahun 2016 sebesar 15,21% perusahaan *property* dan *real rstate* mengalami EPS negatif sebanyak 7 dari 47 perusahaan yang melaporkan laporan keuangannya. Perusahaan tersebut terdiri dari Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA), Bukit Darmo Property Tbk (BKDP), Cowell Development Tbk (COWL), Bakrieland Development Tbk (ELTY), Metro Realty Tbk (MTSM), City Retail Development Tbk (NIRO) dan Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS).

Pada tahun 2017 jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang mengalami EPS negative paling tinggi dari 5 tahun terakhir yaitu 16,67% dengan 8 perusahaan dari 48 perusahaan yang melaporkan keuangannya. Perusahaan tersebut yaitu Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA), Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP), Bukit Darmo Property Tbk (BKDP), Cowell Development Tbk (COWL), Bakrieland Development Tbk (ELTY), Metro Realty Tbk (MTSM), dan City Retail Development Tbk (NIRO).

Pada tahun 2018 sebesar 13,96%, terdapat sedikit penurunan karena sebanyak 43 perusahaan yang melaporkan laopran keuangan dan 6 perusahaan

diantaranya mengalami EPS negatif. Perusahaan tersebut adalah Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA), Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP), Bukit Darmo Property Tbk (BKDP), Cowell Development Tbk (COWL), Metro Realty Tbk (MTSM) dan City Retail Development Tbk (NIRO).

Salah satu contohnya adalah PT Metro Realty Tbk (MTSM) belum mampu mencatat pertumbuhan pendapatan di kuartal ketiga tahun 2017. Itu menyebabkan kerugian perusahaan bertambah besar. Penurunan pendapatan disebabkan berkurangnya pendapatan dari bisnis sewa dan pengelolaan gedung, sewa apartemen, dan parkir. Akibatnya, rugi yang harus ditanggung MTSM meningkat di triwulan ketiga tahun ini. Di periode Januari-September 2016 lalu, perusahaan hanya menanggung rugi sebesar Rp 3,65 miliar. Angka kerugian melonjak 14,28% menjadi Rp 4,17 miliar per September 2017 (Investasi.kontan.co.id, 2017)

Menurut Hanifah & Purwanto (2013) *financial distress* adalah perusahaan cenderung mengalami kesulitan likuiditas yang ditunjukkan dengan kemampuan perusahaan yang semakin menurun dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur. *Financial distress* sebagai tahap penurunan kondisi keuangan yang terjadi sebelum terjadinya kebangkrutan atau likuidasi. *Financial distress* dimulai dengan ketidakmampuan memenuhi kewajiban-kewajibannya, terutama kewajiban yang bersifat jangka pendek termasuk kewajiban likuiditas, dan juga termasuk kewajiban dalam kategori solvabilitas (Irham 2014:158). Menurut Rodoni & Ali (2014:185) apabila ditinjau dari kondisi keuangan ada tiga keadaan yang menyebabkan *financial distress* yaitu faktor ketidakcukupan modal

atau kekurangan modal, besarnya beban utang dan bunga serta menderita kerugian.

*Signalling theory* menjelaskan mengenai kondisi keuangan dan prospek perusahaan dalam kondisi yang baik, maka manajer akan memberikan sinyal positif pada penyelenggara investasi kalau perusahaan tetap dalam kondisi baik, sebaliknya jika perusahaan dalam kondisi *financial distress* dan mempunyai prospek yang buruk, maka manajer akan memberikan sinyal hati-hati agar perusahaan tidak kesulitan keuangan dan dapat merugikan perusahaan yang pada akhirnya mengalami *financial distress*. Teori sinyal digunakan untuk memberikan sinyal kepada para manajer agar dapat mengambil tindakan atau langkah cepat dalam menyelesaikan masalah yang akan timbul di perusahaan yang sedang mengalami *financial distress* atau yang disebut dengan kesulitan keuangan.

Likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk membayar kewajiban-kewajiban *financial* yang harus segera dilunasi (yang bersifat jangka pendek) Putri & Merkusiwati (2014). Menurut Kasmir (2013:127) rasio ini berfungsi untuk menunjukkan atau mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya yang sudah jatuh tempo, baik kepada pihak luar perusahaan (likuiditas badan usaha) maupun di dalam perusahaan (likuiditas perusahaan). Semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan maka dapat diartikan perusahaan tersebut memiliki kinerja yang baik. Akan tetapi, semakin rendah tingkat likuiditas maka kinerja perusahaan mengalami penurunan. Menurut hasil penelitian Luh et al., (2015), Kamaluddin et al., (2017), Cinantya & Merkusiwati (2015), Khaliq at al., (2014), dan Noviandri (2014) yang menyatakan bahwa

likuiditas berpengaruh *financial distress*. Berbanding terbalik dengan penelitian Tjahjono & Novitasari (2016), Aisyah et al., (2017), Carolina & Pratama (2017), dan Putri & Merkusiwati (2014) dengan hasil penelitian menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap kondisi *financial distress*.

*Leverage* merupakan kemampuan suatu entitas dalam melunasi hutang lancar maupun hutang jangka panjang, atau rasio yang digunakan untuk menilai sejauh mana suatu entitas dibiayai dengan menggunakan hutang. Akibat dari penggunaan utang yang terlalu besar akan menyebabkan kebangkrutan, karena utang akan menimbulkan biaya bunga yang harus ditanggung perusahaan Carolina & Pratama (2017). Semakin Rendah rasio hutang maka semakin baik kondisi perusahaan tersebut. Berdasarkan hasil penelitian Kamaluddin et al., (2017) dan Khaliq et al., (2014) yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress*. Berbanding terbalik dengan penelitian Aisyah et al., (2017), Carolina & Pratama (2017), Tjahjono & Novitasari (2016), Cinantya & Merkusiwati (2015), Luh et al., (2015), Putri & Merkusiwati (2014) yang menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Aktivitas adalah rasio yang menggambarkan sejauh mana suatu perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimilikinya guna menunjang aktivitas perusahaan, dimana penggunaan aktivitas ini dilakukan secara sangat maksimal dengan maksud memperoleh hasil yang maksimal (Irham 2014:69). Dimana semakin tinggi rasio aktivitas maka semakin efisien dalam penggunaan asset dan semakin cepat pengambilan dana dalam bentuk kas. Jika dilihat hasil penelitian mengenai rasio aktivitas. Berdasarkan penelitian Kamaluddin et al.,

(2017) menjelaskan bahwa aktivitas berpengaruh terhadap *financial distress*, sedangkan penelitian Aisyah et al., (2017) mengatakan bahwa aktivitas tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Ukuran suatu perusahaan menjelaskan seberapa besar total aset yang telah dimiliki oleh perusahaan tersebut, atau dengan kata lain ukuran perusahaan ialah rata-rata total penjualan bersih untuk tahun yang bersangkutan sampai beberapa tahun kemudian. Semakin besar total aset yang ada di suatu perusahaan, maka dapat menunjukkan bahwa perusahaan tersebut lebih stabil dan mampu dalam menghasilkan laba dibanding perusahaan dengan total aset yang kecil. Menurut hasil penelitian Putri & Merkusiwati (2014) dan Sayari & Mugan (2013) menunjukkan bahwa ukuran berpengaruh terhadap *financial distress*, sedangkan penelitian Cinantya & Merkusiwati (2015) yang mengatakan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Motivasi penelitian ini adalah untuk meneliti kembali faktor-faktor yang mempengaruhi *financial distress*. Ukuran penelitian ini adalah likuiditas, *leverage*, aktivitas dan ukuran perusahaan sebagai faktor-faktor yang dianggap mempengaruhi *financial distress*. Berdasarkan adanya fenomena dan *gab* penelitian terdahulu dapat dilihat pentingnya *financial distress* bagi pihak internal dan eksternal perusahaan serta penelitian terkini terhadap *financial distress* guna informasi yang lebih aktual dalam pengambilan keputusan. Industri *property* dan *real estate* merupakan sektor yang sangat menarik untuk dijadikan tempat berinvestasi. Akan tetapi industri ini sulit untuk diprediksi karena industri ini sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian negara. Berdasarkan latar belakang

masalah diatas, maka penelitian ini meneliti **“Pengaruh Likuiditas, Leverage, Aktivitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap *Financial Distress* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*.”**

### **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka rumusan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress*?
2. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress*?
3. Apakah aktivitas berpengaruh terhadap *financial distress*?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *financial distress*?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah penelitian, maka tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menguji pengaruh antara likuiditas terhadap *financial distress*
2. Menguji pengaruh antara *leverage* terhadap *financial distress*
3. Menguji pengaruh antara aktivitas terhadap *financial distress*
4. Menguji pengaruh antara ukuran perusahaan terhadap *financial distress*

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian, maka manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teori berupa bukti empiris mengenai pengaruh dari likuiditas, *leverage*, aktivitas dan ukuran perusahaan terhadap *financial distress*.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi, wawasan dan referensi di lingkungan akademis serta bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

2. Manfaat praktis

a. Bagi penulis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan atau pengetahuan mengenai analisis kinerja keuangan dan sensitivitas suku bunga dalam memprediksi *financial distress* dan dapat meningkatkan kemampuan untuk menerapkan teori yang diperoleh

b. Bagi perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sebuah peringatan awal bagi perusahaan saat mengalami *financial distress* sebelum terjadinya likuidasi atau kebangkrutan.

c. Bagi investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan atau gambaran pada sebuah perusahaan yang sedang dipilih dalam pengambilan keputusan berinvestasi.

d. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dan informasi tambahan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penelitian.

## **1.5 Sistematika Penulisan Skripsi**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah yang diteliti, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian. Bab ini menjelaskan gambaran awal dari apa yang dilakukan oleh peneliti.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi ulasan tentang penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian, landasan teori yang digunakan sebagai dasar acuan penelitian, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian. Dengan landasan teori dan penelitian terdahulu, sehingga dapat dibuat kerangka pemikiran dan juga menjadi dasar dalam pembentukan hipotesis.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi pemaparan mengenai rancangan penelitian yang akan dilakukan, batasan penelitian, variable penelitian, definisi operasional serta cara pengukuran variable, populasi, sampel, dan teknik pengambilan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan yang terakhir tentang teknik analisis data penelitian yang digunakan

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

Bab ini diuraikan mengenai gambaran subyek penelitian, analisis data yang menggunakan analisis deskriptif dan analisis regresi logistik serta pembahasan dari hasil data yang telah dianalisis.

#### **BAB V PENUTUP**

Bab ini memberikan uraian mengenai kesimpulan dari hasil akhir analisis data, kemudian keterbatasan penelitian serta saran bagi peneliti selanjutnya yang diharapkan dapat berguna untuk perbaikan dari penelitian ini

