

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Laporan keuangan dapat digunakan manajemen dalam menggambarkan kinerja keuangan yang sedang terjadi selama periode tertentu di suatu perusahaan yang nantinya informasi keuangan tersebut dapat berguna untuk para stakeholder, seperti pemegang saham, pemerintah, masyarakat, dan kreditor dalam pengambilan keputusan. Menurut Prihadi (2014: 05) laporan keuangan merupakan sumber informasi bagi investor mengenai kondisi keuangan sebuah perusahaan yang dalam pemanfaatannya dijadikan alat kontrol oleh investor. Nurjannah dan Cahyani (2014) menyimpulkan bahwa laporan keuangan adalah alat komunikasi yang digunakan manajemen sebagai penghubung bagi pihak yang berkepentingan di luar perusahaan tentang kondisi keuangan perusahaan.

Pentingnya laporan keuangan yang digunakan investor untuk pengambilan keputusan harus disikapi oleh perusahaan dengan memaksimalkan kinerja perusahaan yang nantinya berdampak pada kondisi perusahaan yang tergambar pada laporan keuangan perusahaan itu sendiri. Kondisi perusahaan yang tidak baik akan menimbulkan kesulitan pada perusahaan itu sendiri, investor dalam menanamkan modalnya akan mempertimbangkan perusahaan yang sedang mengalami kondisi kesulitan keuangan. Perusahaan tentu akan menghindari kondisi yang dapat mengakibatkan kebangkrutan. Tahap penurunan kondisi

keuangan yang amat signifikan sehingga dapat diidentifikasi sebagai awal mula masalah keuangan yang lebih serius seperti likuidasi atau kebangkrutan adalah financial distress (Platt, 2002). Kondisi terburuk yang disebabkan oleh financial distress adalah ketidakmampuan perusahaan dalam going concern yang bisa mengakibatkan penghapusan pencatatan (*delisting*). Salah satu penyebab penghapusan pencatatan (*delisting*) menurut Indonesia Stok Exchange (IDX) dalam peraturan nomor I-IKep-308/BEJ/07-2004 adalah ketika perusahaan mengalami kondisi, atau peristiwa, yang secara signifikan berpengaruh negatif terhadap kelangsungan usaha perusahaan tercatat, baik secara finansial atau secara hukum. Setiap perusahaan besar maupun kecil berpeluang mengalami financial distress, karena penyebabnya berasal dari dalam dan luar perusahaan itu sendiri (Alif, 2015)

Fenomena penghapusan pencatatan (*delisting*) hingga saat ini masih terjadi di Indonesia. *Delisting*, terutama *force delisted*, menjadi indikator suatu perusahaan mengalami financial distress. Berdasarkan data dari *IDX Factbook* tahun 2018, 15 perusahaan telah disaring dalam kurun waktu lima tahun terakhir 2015 hingga 2017.

Tabel 1.1
PENGHAPUSAN PENCATATAN (DELISTING) PADA BURSA
EFEK INDONESIA PERIODE 2015-2019

Tahun	2015	2016	2017	2018	2019
Jumlah perusahaan delisting	3	0	8	4	2
Jumlah perusahaan manufaktur	2	0	3	0	2
Jumlah perusahaan jasa	1	0	5	4	0

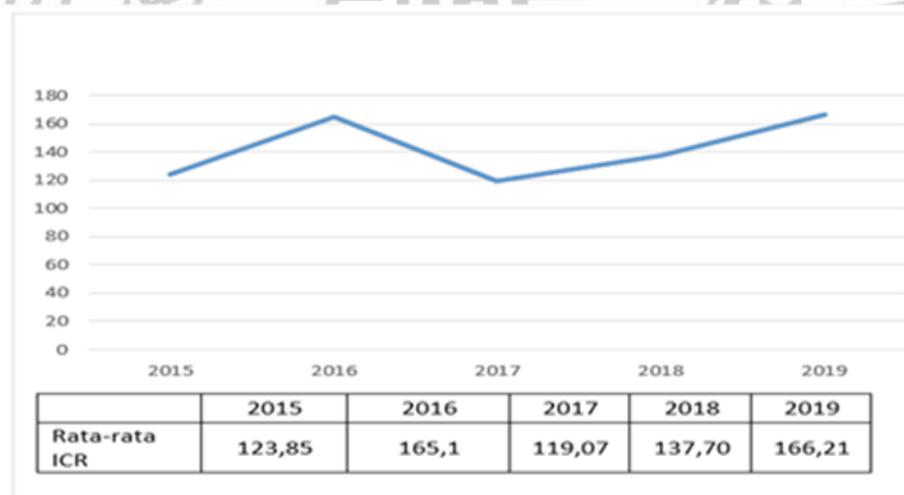
Sumber : Perusahaan Delisting diakses melalui www.sahamok.com

Berdasarkan Tabel 1.1, kita dapat melihat bahwa aktivitas delisting berfluktuasi dari tahun ke tahun. Arieza (2018) mencontohkan, pada 2018, 15 emiten terancam *delisting* dari bursa karena tidak mampu menjaga kelangsungan operasi perseroan. Berdasarkan data pada Tabel 1, rata-rata perusahaan yang terkena delisting adalah perusahaan jasa yang berjumlah 10 dari 17 perusahaan delisting. Menurut Caesario (2018) perusahaan jasa, khususnya industri *property* dan *real estate*, pernah mengalami pasar yang lesu setelah tiga tahun mengalami pelemahan berkelanjutan.

Melemahnya sektor properti di Indonesia bukan tanpa sebab, melainkan akibat dari nilai tukar rupiah terhadap dolar Amerika Serikat yang masih belum bisa bangkit dari keterpurukan. Menurut Hartomo (2018) pelemahan rupiah tentunya akan berdampak buruk bagi sektor properti, karena semakin melemahnya nilai tukar rupiah maka daya beli masyarakat akan turun. Sektor industri *property & real estate* memiliki karakteristik yang susah diprediksi, ketika pertumbuhan ekonomi tinggi maka sektor ini akan melakukan persediaan yang besar, namun ketika pertumbuhan ekonomi menurun, sektor ini akan mengalami penurunan yang lumayan drastis (Cinantya dan Merkusiwati, 2015). Kondisi inilah yang harus diperhatikan setiap perusahaan untuk mempelajari segala risiko agar terhindar dari kesulitan keuangan (Christine et al., 2019).

Dukungan data lain diperoleh dari sumber data Bursa Efek Indonesia yang merupakan kumpulan data mengenai laporan keuangan tahunan perusahaan dari

sektor yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI). Data yang disajikan seperti *interest coverage ratio* (ICR), aktivitas transaksi perusahaan tercatat, dan lain sebagainya. Yang menjadi perhatian adalah *interest coverage ratio* (ICR) pada perusahaan sektor *property and real estate*. Perusahaan melakukan berbagai cara untuk dapat mengetahui kecenderungan perusahaan mengalami kondisi financial distress. Salah satunya yaitu menggunakan rumus *Interest Coverage Ratio* (ICR) yang memiliki kriteria penilaian yaitu Nilai ICR di bawah 1, yang menunjukkan bahwa perusahaan mengalami *financial distress*. Nilai ICR di atas 1, yang menunjukkan bahwa perusahaan tidak mengalami *financial distress*. sebagaimana disajikan sebagai berikut:



Sumber : Data Excel, diolah

Gambar 1.1

INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)

Grafik garis pada gambar 1.1 menjelaskan kondisi *financial distress* pada tahun 2015-2019 yang dihitung dari rata-rata nilai ICR pertahun. Pergerakan pada nilai ICR pada tahun 2015 sebesar 123,85. Tahun 2016 mengalami kenaikan

sebesar 165,1. Tahun 2017 mengalami penurunan yang cukup signifikan dengan nilai ICR sebesar 119,07. Tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 137,70. Tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 166,21. Data dari grafik tersebut dapat dijadikan sebagai fenomena penelitian karena terjadi fluktuasi nilai ICR.

Mengingat pentingnya kondisi perusahaan yang baik bagi perusahaan, pengelolaan perusahaan wajib dilakukan oleh setiap perusahaan. Menurut Ginting (2017). *Financial distress* (Kesulitan keuangan) adalah tahap situasi keuangan yang menurun terjadi sebelum pailit dan ditandai dengan ketidakmampuan perusahaan untuk menjalankan kewajibannya. Setiap perusahaan didirikan dengan harapan perusahaan dapat beroperasi dalam waktu yang lama, namun tentunya setiap perusahaan memiliki kemungkinan mendapat masalah keuangan. Oleh karena itu, perusahaan harus dapat memantau keadaan keuangannya untuk menghindari keadaan kesulitan keuangan (Ginting, 2017).

Menurut penelitian Wanista (2015) *Financial distress* merupakan penyebab utama terjadinya kebangkrutan, yaitu rendahnya kemampuan manajemen dalam mengelola hutang perusahaan. Membawa hutang yang besar, namun tidak mampu menghasilkan keuntungan yang maksimal, perusahaan akan selalu mengalami defisit yang terus menerus, jika masalah ini terus berlanjut maka perusahaan akan mengalami kesulitan keuangan cepat atau lambat (Alif, 2015). Berdasarkan teori keagenan menjelaskan bahwa sebagai alat untuk memberikan keyakinan kepada para investor bahwa mereka akan menerima return atas dana yang telah mereka investasikan. Hal ini terkait dengan keyakinan investor bahwa manajer akan membawa keuntungan bagi mereka. Sebaliknya, ada laporan

keuangan yang buruk saat melaporkan pendapatan dan arus kas, yang dapat mengindikasikan kondisi *financial distress*. Kondisi tersebut dapat menciptakan keraguandari pihak investor dan kreditor untuk memberikan dananya karena tidak adanya kepastian atas return dana yang telah diberikan (Alif, 2015).

Menurut Rajan dan Zingales (2016) menyatakan bahwa *Operating capacity* menggambarkan pada tingkat efisiensi atau efektivitas operasional perusahaan yang berupa pembelian, penjualan, maupun kegiatan lainnya. *Operating capacity* guna untuk mengukur kemampuan perusahaan yang melakukan kegiatan aktivitas sehari-hari. Berdasarkan teori keagenan menunjukkan bahwa agen diberikan kewenangan untuk mengelola perusahaan, artinya agen bertanggung jawab atas operasional internal perusahaan (Lisiantara & Febrina, 2018). Hal ini senada dengan yang diungkapkan Storey Fachrudin (2016) yang menyatakan bahwa apabila total aset perusahaan semakin bertambah maka perusahaan tersebut akan mampu melunasi kewajiban di masa yang akan datang, sehingga perusahaan dapat menghindari permasalahan keuangan. Hasil penelitian Ni Luh Made dan Ni Ketut (2015) dan Reta Eminingtyas (2017) bahwa *operating capacity* berpengaruh terhadap *financial distress*. Namun tidak sejalan dengan penelitian Utami & Dewi Kartika (2019) tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Menurut Fauzi (2006) dan Simerly dan Li (2001) kepemilikan asing merupakan struktur kepemilikan dalam perusahaan merupakan suatu aspek yang sangat penting dalam menentukan kinerja perusahaan yang nantinya akan mempengaruhi nilai perusahaan. Dua aspek yang perlu dipertimbangkan dalam

kepemilikan adalah konsentrasi 5 kepemilikan oleh pihak luar (*outsider ownership concentration*) dan kepemilikan perusahaan oleh manajer (*manager ownership*). Berdasarkan teori keagenan diharapkan dapat digunakan sebagai alat untuk membuat investor yakin bahwa dana yang mereka investasikan akan mendapatkan imbalan (Taman dan Nugroho, 2011). Dari perspektif teori keagenan, agen berisiko dan agen yang akan mengalokasikan sumber daya (investasi) yang tidak akan meningkatkan kinerja perusahaan. Masalah keagenan ini akan menunjukkan bahwa jika pemilik perusahaan dapat mengendalikan perilaku manajemen dan melakukan investasi yang tidak tepat dengan cara yang tidak menyia-nyaiakan perusahaan, maka perusahaan tidak akan bermasalah (Aji Nurwaspodo, 2019). Hasil penelitian Aji Nurwaspodo (2019) bahwa kepemilikan asing berpengaruh terhadap financial distress. Namun tidak sejalan dengan penelitian Ghazna Jullab Khorraz dan Totok (2020) tidak berpengaruh terhadap financial distress.

Menurut Sartono (2008: 257) menyatakan bahwa Leverage merupakan penggunaan aset dan sumber dana (*source of funds*) oleh perusahaan yang memiliki biaya tetap supaya dapat meningkatkan keuntungan potensial pemegang saham. Leverage adalah suatu tingkat kemampuan perusahaan dalam menggunakan aktiva dan atau dana yang mempunyai beban tetap (hutang dan atau saham istimewa) dalam rangka mewujudkan tujuan perusahaan untuk memaksimalkan kekayaan pemilik perusahaan. Berdasarkan Teori keagenan menjelaskan bahwa suatu perusahaan memperoleh dana yang disertai dengan adanya biaya tetap yang harus ditanggung perusahaan atau kebijakan yang

dilakukan oleh suatu perusahaan dalam hal menginvestasikan dana. Hasil penelitian yang dilakukan Ni Luh Made Ayu Widhiari (2015) bahwa *Leverage* berpengaruh terhadap financial distress. Namun tidak sejalan dengan penelitian Septiani & Dana (2019) tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Sales Growth dapat didefinisikan sebagai perbandingan antara penjualan tahun sekarang dengan penjualan tahun sebelumnya. Pertumbuhan penjualan pada perusahaan dikatakan berhasil jika nilai dari pertumbuhan penjualan tersebut tinggi Kesuma (2017). Dengan kondisi tersebut maka dapat dikatakan bahwa manajemen perusahaan telah menjalankan strategi dalam pemasaran dan penjualan produk dengan baik dan perusahaan mempunyai kecenderungan untuk dapat mempertahankan kelangsungan hidup usahanya dan dapat menurunkan potensi terjadinya kondisi *financial distress* (Fathonah, 2017). Berdasarkan teori keagenan menjelaskan bahwa kegiatan usaha yang dilakukan oleh perusahaan merupakan tugas dari keagenan, apabila pertumbuhan penjualan meningkat menandakan bahwa badan tersebut dikelola dengan baik. Hasil penelitian Ni Luh Made dan Ni Ketut (2015) menyatakan bahwa *sales growth* berpengaruh terhadap financial distress. Akan tetapi penelitian yang dilakukan Wahyu dan Doddy (2016) menunjukkan hasil yang berbeda atau *sales growth* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Property dan *real estate* adalah bisnis yang terkenal dengan persaingan yang cepat berubah (tidak stabil), terus menerus dan kompleks. Kenaikan harga real estat ini disebabkan oleh kenyataan bahwa harga tanah cenderung naik dan pasokan tanah sering kali meningkat seiring dengan penambahan jumlah

penduduk dan peningkatan permintaan rumah, kantor, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dll. Jika perusahaan pengembang memperoleh banyak keuntungan dari kenaikan harga real estat dan menggunakan keuntungan yang dihasilkannya, perusahaan pengembang dapat meningkatkan kinerja keuangannya, sehingga meningkatkan harga saham, yang sesuai (Manzaneque et al., 2016).

Propety dan *real estate* telah banyak dibangun perumahan-perumahan baru, apartemen, hotel maupun bangunan lain yang menawarkan hunian baru dengan fasilitas-fasilitas yang mendukung. Akan tetapi, perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* merupakan perusahaan yang berkarakteristik susah untuk diprediksi dan memiliki resiko kebangkrutan yang tinggi. Hal ini dikarenakan perusahaan dalam sektor ini pada umumnya mendapatkan dananya melalui kredit perbankan, serta perusahaan yang menggunakan aset berupa tanah dan bangunan, dimana tanah dan bangunan merupakan aset yang tidak likuid, sehingga banyak developer yang terlilit hutang karena tidak mampu membayar hutang dalam jangka waktu yang telah ditetapkan. Serta banyak proyek yang tertunda pengerjaannya karena kekurangan dana. Perusahaan ini juga sering mengalami pasang surut yang dikarenakan oleh faktor pertumbuhan ekonomi di negara tersebut (Burhanuddin et al., 2019).

Berdasarkan uraian dan hasil penelitian terdahulu yang telah disampaikan di atas mengenai fenomena yang terjadi yaitu perusahaan jasa khususnya sektor *property & real estate* yang sedang mengalami pelemahan dan berbagai penelitian terdahulu yang membahas mengenai *financial distress*, peneliti termotivasi untuk

melakukan penelitian dan pengujian kembali tentang faktor–faktor yang mempengaruhi financial distress.

Berdasarkan dari latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul: Pengaruh Operating Capacity, Kepemilikan Asing, Leverage dan Sales Growth terhadap Financial Distress Perusahaan Property & Real Estate di Indonesia.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan dalam penelitian ini, maka perumusan masalah ini sebagai berikut :

1. Apakah *operating capacity* berpengaruh terhadap *financial distress*?
2. Apakah kepemilikan asing berpengaruh terhadap *financial distress*?
3. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress*?
4. Apakah *sales growth* berpengaruh terhadap *financial distress*?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaruh *operating capacity* terhadap *financial distress* perusahaan *property & real estate* di indonesia
2. Mengetahui pengaruh kepemilikan asing terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan *property & real estate* di Indonesia.
3. Mengetahui pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan *property & real estate* di Indonesia

4. Mengetahui pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan perusahaan *property & real estate* di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari tujuan penelitian diatas dapat memberikan manfaat diantaranya:

1. Bagi Peneliti

Diharapkan dari penelitian ini dapat menjadi sarana untuk menambah serta mengembangkan wawasan bagi peneliti terkait dengan topik yang dibahas tentang pengaruh *operating capacity*, kepemilikan asing, *leverage*, dan *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property & real estate* di Indonesia.

2. Bagi Perusahaan

Diharapkan dari hasil penelitian ini guna untuk meningkatkan kepercayaan pihak eksternal untuk memberikan motivasi, pengetahuan, dan solusi pada perusahaan terkait faktor-faktor yang dapat menekan *financial distress*.

3. Bagi Pembaca

Diharapkan dari hasil penelitian ini, dapat dijadikan sebagai menambah wawasan dan sebagai referensi bagi pembaca terkait dengan kinerja perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Indonesia yang mengalami *financial distress* berdasarkan *operating capacity*, kepemilikan asing, *leverage*, dan *sales growth*.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang pentingnya penelitian ini dilakukan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan tentang penelitian terdahulu yang menjadi referensi penelitian, landasan teori, kerangka pemikiran, dan hipotesis yang berhubungan dengan penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang rancangan penelitian, batasan penelitian, identifikasi variabel, definisi operasional dan pengukuran variabel, populasi, sampel dan teknik pengambilan data dan teknik analisis data.

BAB IV : GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini menjelaskan tentang gambaran subyek penelitian yang digunakan serta analisis dan pembahasannya.

BAB V : PENUTUP

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dari hasil analisa, keterbatasan penelitian, serta saran-saran yang dapat diberikan.