

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan *property* dan *real estate* adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pemenuhan konsumen atas rumah dan *property*. Investasi pada industri properti pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu lebih besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk. Beberapa tahun belakangan ini perusahaan subsektor *property* dan *real estate* selalu ada yang *delisting* dari Bursa Efek Indonesia. Pada tahun 2017 Lamicitra Nusantara Tbk mengalami *delisting* dari Bursa Efek Indonesia.

Banyak faktor yang menyebabkan perusahaan harus ter-*delist* dari Bursa Efek Indonesia, salah satunya meliputi penurunan kinerja perusahaan yang ditandai dengan ketidakcukupan modal, besarnya beban utang, dan bunga. Faktor lainnya yaitu saham perusahaan tidak likuid yang artinya saham jarang ditransaksikan atau sepi peminat. Amerika Serikat utamanya diawali dari jatuhnya industri properti dan akhirnya berdampak pula pada wilayah Asia tidak terkecuali di Indonesia.

Financial distress merupakan kondisi yang terjadi ketika perusahaan mengalami kerugian serius akibat kewajiban yang melebihi asset perusahaan sehingga perusahaan berpotensi mengalami kebangkrutan. Kerugian yang dialami perusahaan mengakibatkan adanya defisiensi modal ditandai dengan penurunan

saldo laba yang dipergunakan untuk pembayaran dividen, sehingga akan menyebabkan defisiensi pada total ekuitas (Andre dan Taqwa 2014).

Kegagalan perusahaan direpresentasikan dengan adanya ketidakmampuan perusahaan dalam membayar kewajiban kepada kreditur, pemegang saham preferen, tagihan yang ditarik dalam jumlah yang berlebih atau perusahaan dinyatakan bangkrut menurut hukum (Giannopoulos dan Sigbjørnsen 2019). Kinerja keuangan dapat digunakan untuk memprediksi kondisi perusahaan satu sampai lima periode sebelum perusahaan dinyatakan bangkrut (Andre dan Taqwa 2014).

Untuk melihat indikator tingkat kesehatan suatu perusahaan dapat menggunakan kinerja keuangan yang terdiri dari kinerja likuiditas, aktivitas, profitabilitas, dan solvabilitas. Namun, dalam penelitian ini tidak menggunakan kinerja likuiditas karena industri perusahaan yang diteliti adalah perusahaan *property* dan *real estate*.

Return On Asset merupakan kinerja yang digunakan untuk mengukur seberapa besar laba bersih yang akan dihasilkan perusahaan dari setiap rupiah dana yang dialokasikan dalam asset perusahaan (Rohmadini, Saifi dan Darmawan, 2018). Berdasarkan studi empiris yang dilakukan oleh Andre dan Taqwa (2014) menyatakan bahwa *return on asset* (ROA) memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap prediksi *financial distress*. Semakin tinggi nilai *return on asset* (ROA) menunjukkan semakin besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, artinya resiko perusahaan mengalami *financial distress* semakin kecil. Begitupula sebaliknya, semakin rendah nilai *return on asset* (ROA) akan menyebabkan

semakin tingginya resiko perusahaan mengalami *financial distress*. Giovanni et al. (2020), Moch et al. (2019), Hidayat dan Meiranto (2014), dan Mas'ud dan Srengga Reva Maymi (2015) membuktikan bahwa kinerja profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap prediksi *financial distress*. Komang et al. (2017), Sucipto dan Muazaroh (2017) membuktikan bahwa kinerja profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap prediksi *financial distress*.

Kinerja total hutang terhadap modal sendiri (*debt to equity ratio*). Kinerja ini menggambarkan kemampuan perusahaan untuk membayar kembali hutang yang ada dengan menggunakan modal/ekuitas yang ada. Hutang yang terlalu besar menghambat inisiatif dan fleksibilitas manajemen untuk mengejar kesempatan yang menguntungkan. Semakin besar proporsi hutang pada struktur modal suatu perusahaan, maka semakin tinggi kemungkinan perusahaan tidak mampu membayar pokok bunga dan pinjaman saat jatuh tempo dan kemungkinan kreditur mengalami kerugian juga turut meningkat. Penggunaan hutang yang besar juga dapat menyebabkan terjadinya ekspektasi tingkat pengembalian atas ekuitas yang lebih tinggi. Selain itu, penggunaan hutang yang terlalu besar atau banyak dapat meningkatkan risiko yang ditanggung oleh pemegang saham dikarenakan turunnya harga saham. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga dapat mencapai titik yang optimal. Semakin rendah kinerja hutang, semakin bagus kondisi perusahaan. Oleh karena itu, mengindikasikan adanya sebagian kecil modal perusahaan yang dibiayai dengan hutang. Giovanni, Utami, dan Yuzevin (2020), Rusli, Prihatni dan Buchdadi (2019), Hidayat dan Meiranto (2014), dan Imam dan Maymi (2015) membuktikan bahwa kinerja

solvabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap prediksi *financial distress*. Komang, Dewi, dan Dana (2017) dan Sucipto dan Muazaroh (2017) membuktikan bahwa kinerja solvabilitas berpengaruh signifikan terhadap prediksi *financial distress*.

Total asset turnover merupakan kinerja keuangan standar yang mengilustrasikan atau menggambarkan kemampuan menghasikan penjualan dari aset perusahaan. Kinerja ini adalah salah satu ukuran kapasitas manajemen dalam menghadapi kondisi persaingan. Kinerja ini cukup penting karena kinerja ini merupakan kinerja yang paling signifikan. Semakin besar *total asset turnover* berarti semakin efektif dan efisien pengelolaan total aset yang dilakukan oleh pihak manajemen dalam suatu perusahaan. Selain itu, semakin besar *total asset turnover* kemungkinan perusahaan mengalami kegagalan semakin kecil. Giovanni, Utami, dan Yuzevin (2020), Moch, Prihatni, dan Buchdadi (2019), Hidayat dan Meiranto (2014), dan Sucipto dan Muazaroh (2017) membuktikan bahwa kinerja aktivitas tidak berpengaruh signifikan terhadap prediksi *financial distress*. Mas'ud dan Srengga Reva Maymi (2015) membuktikan bahwa kinerja aktivitas berpengaruh signifikan terhadap prediksi *financial distress*.

Dari perbedaan hasil penelitian terdahulu dan pentingnya melihat indikator kesehatan perusahaan melalui kinerja keuangan bagi kelangsungan hidup perusahaan, maka penulis tertarik untuk meneliti analisis kinerja profitabilitas, kinerja solvabilitas, dan kinerja aktivitas dalam memprediksi *financial distress* perusahaan *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI).

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan pada sub bab sebelumnya, maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah kinerja profitabilitas mampu memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2018 ?
2. Apakah kinerja solvabilitas mampu memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2018 ?
3. Apakah kinerja aktivitas mampu memprediksi kondisi *financial distress* perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2018 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini, maka peneliti memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Menguji kinerja profitabilitas dalam memprediksi *financial distress* perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2018.
2. Menguji kinerja solvabilitas dalam memprediksi *financial distress* perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2018.

3. Menguji kinerja aktivitas dalam memprediksi *financial distress* perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2018.

1.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan dari penelitian ini akan memberikan berbagai manfaat baik secara empiris, teoritis, maupun kebijakan diantaranya sebagai berikut :

1.4.1. Bagi peneliti

- a. Merupakan sarana belajar untuk menganalisis kondisi nyata, sehingga akan lebih meningkatkan pemahaman dari teori di perkuliahan yang berhubungan dengan *financial distress* perusahaan.
- b. Dapat memperluas dan memperkaya pengetahuan dibidang keuangan khususnya mengenai faktor yang mempengaruhi *financial distress* perusahaan.

1.4.2. Bagi perusahaan

- a. Mempunyai gambaran yang jelas mengenai prediksi kondisi *financial distress* yang ada di perusahaan.
- b. Memberikan masukan kepada manajemen agar perusahaan tidak mengalami *financial distress*.

1.4.3. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat digunakan oleh investor sebagai pedoman untuk pengambilan keputusan dalam kegiatan investasi yang akan dilakukan pada suatu perusahaan. Investor dapat menghindari

perusahaan yang mengalami *financial distress* dari kinerja profitabilitas, solvabilitas, dan aktivitas.

1.4.4. Bagi peneliti selanjutnya

- a. Menambah perbendaharaan dari hasil penelitian yang dapat digunakan sebagai referensi bagi peneliti lain yang terkait dengan faktor yang mempengaruhi *financial distress* perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disajikan dalam lima bab, dimana bab tersebut saling berkaitan satu dengan yang lainnya, bab tersebut terdiri dari :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi pembahasan secara garis besar mengenai latar belakang yang melandasi pemikiran atas penelitian, apa saja masalah yang dapat dirumuskan, tujuan dari penelitian, manfaat yang ingin dicapai dan sistematika yang digunakan dalam penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai penelitian terdahulu yang sejenis yang pernah dilakukan secara teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti, kerangka pemikiran serta hipotesis dari penelitian ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini meliputi 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

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