

BAB I

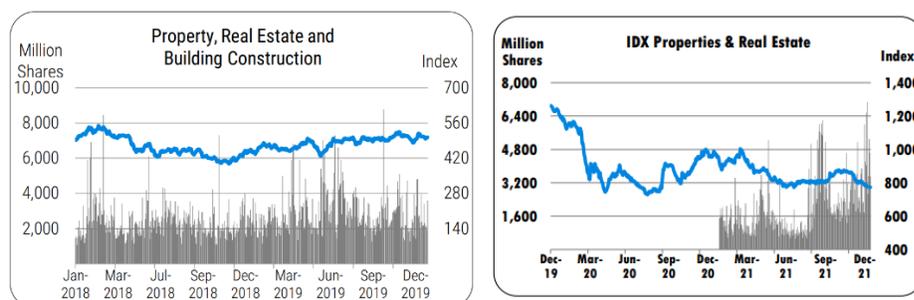
PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Menurut undang-undang No.8 tahun 1995 tentang Pasar Modal Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah Pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek di antara mereka. Dalam hal ini BEI menyediakan informasi mengenai penjual efek atau perusahaan kepada publik secara real time. Informasi yang disebarkan oleh BEI salah satunya adalah pergerakan saham atau indeks saham. Informasi indeks saham dibagi menjadi beberapa bagian salah satunya adalah indeks saham berdasarkan klasifikasi sektoral. Saat ini terdapat 11 macam sektor pada BEI dan salah satunya adalah sektor properti dan *real estate*.

Properti dan *Real estate* adalah salah satu dari beberapa sektor yang tercatat di Bursa Efek Indonesia. Produk dari sektor ini meliputi bangunan, perumahan, apartemen, area parkir, dan sebagainya. Investasi pada sektor ini diyakini cukup mendapatkan perhatian dan menjajikan karena pada umumnya sektor properti dan *real estate* sejalan dengan pertumbuhan ekonomi yang sifatnya jangka panjang. Setiap tahunnya permintaan bangunan dan rumah meningkat karena dengan bertambahnya jumlah penduduk indonesia seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tempat seperti tanah untuk mendirikan perumahan, rumah sakit, gedung perkantoran, dan lain-lain.

Permintaan yang terus meningkat dan *supply* yang sifatnya tetap membuat investor tertarik untuk berinvestasi pada sektor ini. Tetapi tahun-tahun belakangan ini sektor properti dan *real estate* tidak berkontribusi dengan baik bagi perekonomian Indonesia. Palsanya Indeks saham sektor ini menunjukkan pergerakan yang kurang baik seperti pada gambar berikut:



Gambar 1. Indeks Saham Sektor Properti dan *Real estate* Tahun 2018 - 2021

Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan gambar 1 di atas, Indeks harga saham sektor properti dan *real estate* pada 4 tahun belakangan cenderung menurun terutama pada tahun 2019-2021 penurunan pada 3 tahun terakhir cukup drastis. Padahal pada tahun 2019 sektor ini merupakan sektor dengan indeks saham terbaik diantara sektor lainnya, tetapi memasuki tahun 2020 sektor ini terus menurun hingga tahun 2021. Indeks saham yang baik tentunya yang terus meningkat, semakin tinggi harga saham mencerminkan peningkatan laba investor (Sembiring Selvi & Trisnawati Ita, 2019). Sedangkan pada tahun 2019 -2020 indeks saham sektor ini tidak meningkat. Apabila hal tersebut terjadi dalam beberapa tahun maka sektor ini dapat kehilangan investor dan dapat mengakibatkan penghapusan pencatatan saham perusahaan yang terdaftar dari bursa efek. Atau biasa disebut delisting. Kinerja keuangan perusahaan yang buruk akan membahayakan para investor, maka dari itu Bursa Efek akan melakukan penghapusan paksa (forced delisting) kepada perusahaan-perusahaan yang kinerja keuangannya mengkhawatirkan (Maulidina Isyharima et al.,2021).

Pada tahun 2021 BEI mengumumkan terdapat 8 emiten pada sektor properti dan *real estate* yang berpotensi delisting. Adapun kedelapan emiten tersebut adalah, PT Bliss Properti Indonesia Tbk.(POSA), PT Cowell Development Tbk (COWL) PT Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN), PT Rimo International Lestari Tbk. (RIMO) PT Hanson Internasional Tbk (MYRX), selain itu ada emiten PT Hotel Mandarine Regency Tbk. (HOME), PT Sinergi Megah Internusa Tbk. (NUSA), dan PT Modernland Realty Tbk (MDLN) (bisnis.tempo.co). Ditambah per bulan Oktober 2022 3 perusahaan telah mengajukan status pailit kepada BEI. Menanggapi hal tersebut

BEI telah memberikan status B kepada 3 perusahaan yang telah mengajukan diantaranya ada PT Golden Plantation Tbk. (GOLL), PT Nipress Tbk. (NIPS), dan, PT Forza Land Indoensia Tbk. (FORZ) (ekonomi.bisnis.com).

Dari fenomena yang telah disebutkan diatas bahwa pada sektor properti dan *real estate* sedang mengalami kondisi keuangan yang kurang baik dan cukup banyak yang mengalami potensi delisting. salah satu indikator perusahaan berpotensi mengalami delisting adalah kesulitan keuangan dan bahkan kebangkrutan (Paoki et al., 2019). Perusahaan yang memiliki situasi yang kurang baik dalam pengelolaan keuangan akan mendatangkan kesulitan yang nantinya akan berpengaruh bagi perusahaan dan dampaknya berupa kegagalan bisnis yang berujung pada *financial distress* atau kesulitan keuangan (Rizkyana, 2020). *Financial distress* adalah suatu situasi dimana suatu perusahaan sedang mengalami kesulitan keuangan dimulai dari tingkat ringan hingga yang lebih serius akibat kurangnya keberhasilan perusahaan untuk melunaskan kewajiban keuangannya di waktu tanggal jatuh tempo, sehingga memungkinkan terjadi kebangkrutan (Azwar et al., 2022).

Analisis mengenai gejala-gejala *financial distress* harus dilakukan untuk mengurangi resiko akan kejadian kebangkrutan di masa depan. Salah satu cara yang dapat mendeteksi gejala-gejala *financial distress* adalah dan menganalisis sekelompok rasio keuangan pada laporan keuangan perusahaan menghitung menggunakan metode tertentu (Asfali Imam, 2019). Rasio keuangan adalah hasil perhitungan dengan membandingkan 1 akun keuangan dengan akun lainnya, dalam hal ini menganalisis rasio keuangan hasilnya bisa menggambarkan dan menjelaskan kondisi keuangan suatu perusahaan dalam keadaan sehat atau tidak sehat. Rasio-rasio keuangan tersebut antara lain likuiditas, leverage, aktivitas, dan profitabilitas.

Menurut Wulandari & Jaeni,(2021) Untuk mengetahui kemampuan suatu perusahaan dalam likuidnya, rasio likuiditas akan mampu menjelaskan kepada pembaca laporan keuangan terutama untuk investor dan kreditur, terlebih apabila perusahaan mampu menunjukkan sinyal positif, yaitu mampu memberikan sinyanya berupa informasi yang dibutuhkan bagi investor dan kreditur karena perusahaan akan terbilang mampu membayar dari utang jangka pendeknya dan mampu untuk

mengelolanya. Pada penelitian yang telah dilakukan sebelumnya Menurut Opitalia & Zulman, (2019) mengatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*. Sedangkan Menurut Shi & Li, (2021) menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress*.

Menurut Moch et al., (2019) leverage dimanfaatkan untuk mengidentifikasi kemampuan sebuah perusahaan dengan mengukur seberapa besar aset-aset dari perusahaan yang terbayar dengan hutang. Pemodal yang menggunakan lebih banyak hutang, perusahaan menghadapi risiko kesulitan pembayaran di masa depan karena aset yang disimpan lebih sedikit dari pada hutangnya. Apabila perusahaan tidak mampu untuk membayar hutangnya kepada kreditur pada saat jatuh tempo dapat menyebabkan kesulitan keuangan. Menurut Akbar Rafatnia et al., (2020) menunjukkan bahwa leverage berpengaruh terhadap *financial distress*. Sedangkan menurut penelitian Stephanie et al., (2020) menunjukkan bahwa leverage tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Menurut Yuriani et al., (2020) aktivitas dinilai untuk menunjukkan perusahaan dengan membandingkan pendapatan dalam penggunaan aktiva. Rasio aktivitas menilai bahwa kesesuaian seharusnya terjadi antara aset dengan penjualan, aset yang dimaksud adalah seperti persediaan aktiva, piutang, tanah, bangunan, mesin atau aktiva tetap lainnya. Penelitian yang dilakukan (Syuhada et al., 2020) menyimpulkan bahwa rasio aktivitas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*. Berbeda dengan Gunawan & Putra, (2021) mengatakan rasio aktivitas berpengaruh terhadap *financial distress*.

Menurut Susanti et al., (2020) Rasio profitabilitas yaitu rasio yang menunjukkan kemampuan seluruh aset yang ada dan digunakan dalam mendapatkan laba yang merupakan hasil perbandingan antara EAT dan total aset. Profitabilitas yang tinggi mendeskripsikan efisiensi manajemen aset perusahaan yang artinya perusahaan memiliki tingkat keberhasilan yang cukup dalam menggunakan asetnya untuk memperoleh laba.(Sariroh, 2021). Penelitian terdahulu dilakukan oleh Wulandari & Jaeni, (2021) bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Ghosh et al., (2018) mengatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif terhadap *financial distress*.

Dari adanya fenomena yang terjadi dan adanya gap research pada penelitian sebelumnya, maka dari tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap *Financial distress* pada Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di BEI.**”

I.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penelitian ini difokuskan pada permasalahan mengenai likuiditas, leverage, aktivitas, dan profitabilitas, untuk memprediksi kondisi *financial distress*, perumusan masalah yang akan diteliti adalah :

1. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress* pada sektor properti dan *real estate*?
2. Apakah leverage berpengaruh terhadap *financial distress* pada sektor properti dan *real estate*?
3. Apakah aktivitas berpengaruh terhadap *financial distress* pada sektor properti dan *real estate*?
4. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap *financial distress* pada sektor properti dan *real estate*?

I.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diterangkan di atas, penelitian ini memiliki tujuan yakni:

1. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap *financial distress* pada sektor properti dan *real estate*
2. Untuk mengetahui pengaruh leverage terhadap *financial distress* pada sektor properti dan *real estate*
3. Untuk mengetahui pengaruh aktivitas terhadap *financial distress* pada sektor properti dan *real estate*

4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *financial distress* pada sektor properti dan *real estate*.

I.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan masalah yang telah diterangkan di atas, maka penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk berbagai pihak, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat aspek teoritis yaitu dapat dijadikan sebagai media pengimplementasian ilmu yang sudah dipelajari penulis pada masa proses pembelajaran di perkuliahan. Selain itu, dapat menambah wawasan baru bagi peneliti & pembaca mengenai Profitabilitas, Likuiditas, Leverage dan Aktivitas terhadap *financial distress*. Aspek teoritis penelitian ini juga mampu dijadikan sebagai referensi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Investor

Hasil dari yang penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan informasi bagi para investor mengenai perusahaan yang sekiranya mengalami kesulitan keuangan atau financial distress sebagai bahan pertimbangan investasi.

- b. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini dapat membantu pihak manajemen pada suatu perusahaan untuk bahan pertimbangan dalam mengambil dan menjalankan keputusan dalam kondisi kesulitan keuangan agar perusahaan terhindar dari adanya potensi kebangkrutan.