

## BAB I

### PENDAHULUAN

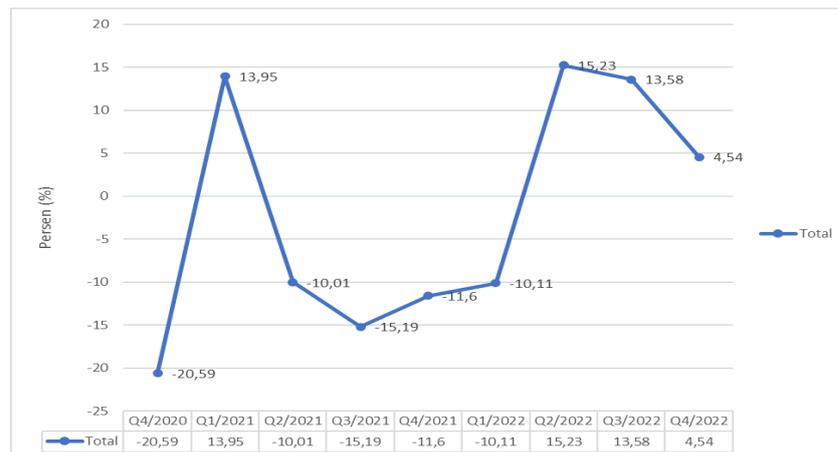
#### A. Latar Belakang Penelitian

Bidang yang menunjang pertumbuhan ekonomi di Indonesia adalah properti dan real estate. Industri ini sebagai usaha dibidang kepemilikan properti yang dapat berbentuk aset seperti, tanah, bangunan, serta sarana dan prasarana lainnya. Sektor ini sangat diminati oleh para investor, karena sektor properti sangat cocok digunakan dalam berinvestasi jangka panjang. Akan tetapi, industri properti dan real estate termasuk sektor yang paling rawan terhadap perubahan-perubahan kondisi ekonomi di Indonesia. Menurut CNBC Indonesia (2023), menyatakan bahwa kinerja sektor properti pada tahun 2022 menunjukkan banyak perubahan. Saat ini, sektor properti sedang berupaya untuk pulih setelah mengalami dampak pandemi covid-19 tahun lalu. Namun, belum sepenuhnya bangkit, pada tahun 2022 sektor properti kembali dihadapkan krisis ekonomi global yang diakibatkan perang Rusia dan Ukraina.

Dengan situasi ekonomi yang tidak stabil tersebut, pastinya akan berdampak negatif pada kegiatan operasional sektor properti. Salah satunya, pada pertumbuhan penjualan properti yang melambat. Bank Indonesia (2023), juga mencatat adanya penurunan penjualan properti residensial di pasar primer pada kuartal IV-2022 secara tahunan. Perihal ini tercermin kan dari penjualan properti residensial sebanyak 4,54% (*year on year/yoy*), lebih rendah 13,58% dibandingkan kuartal III tahun 2022 (*yoy*). Pertumbuhan penjualan melambat pada kuartal IV tahun 2022 karena penurunan penjualan rumah ukuran menengah senilai -18,88% (*yoy*). Berikutnya, penjualan rumah ukuran kecil dan besar tercatat

14,44% (yoy) dan 17,28% (yoy), lebih rendah dibandingkan kuartal sebelumnya sebesar 30,77% (yoy) dan 19,37% (yoy).

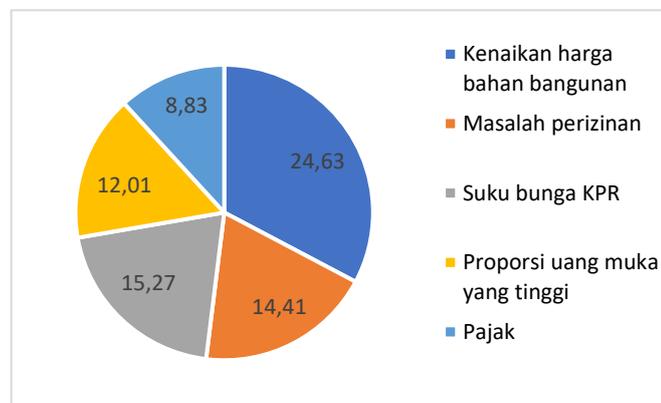
**Gambar 1 Penjualan Sektor Properti Periode (Q4/2020- Q4/2022)**



Sumber : Bank Indonesia (Data diolah, 2023)

Adapun faktor-faktor lain yang mempengaruhi penurunan penjualan properti pada kuartal IV 2022 berdasarkan data responden yang diterima oleh Bank Indonesia menyebutkan bahwa kenaikan harga bahan bangunan senilai 24,63%, masalah perizinan senilai 14,41%, suku bunga KPR senilai 15,27%. Selanjutnya, hambatan lainnya adalah proporsi uang muka yang tinggi pada pengajuan KPR senilai 12,01%, dan pajak senilai 8,83%.

**Gambar 2 Faktor yang Mempengaruhi Penjualan Properti di Indonesia dalam bentuk Persen (%)**



Sumber : Bank Indonesia (Data diolah, 2023)

Sehingga, berkesimpulan bahwasanya kenaikan harga bahan bangunan merupakan faktor utama yang menghambat penjualan properti dan real estate. Apabila peristiwa tersebut terus berlangsung, maka ada kemungkinan perusahaan akan menghadapi kesulitan keuangan dan berakibat pada kebangkrutan. Kebangkrutan bisa terjadi, bilamana manajer perusahaan tidak sanggup mengoptimalkan keuangannya dengan baik, sehingga menimbulkan terjadinya *financial distress*. Menurut Asmarani et al. (2020) *financial distress* ialah proses melemahnya kinerja keuangan sebuah perusahaan yang dialami sebelum mengalami bangkrut atau pemberhentian kegiatan operasi. Perusahaan dapat dikatakan *financial distress* jika terdapat tanda-tanda seperti laba negatif secara terus-menerus, utang jangka panjang yang melebihi nilai aset yang dimiliki saat ini, atau dapat diartikan sebagai menurunnya performa keuangan perusahaan.

Berikut metode analisis yang digunakan dalam mendeteksi kemungkinan terjadinya kebangkrutan pada perusahaan, salah satunya adalah metode Altman Zscore modifikasi. Metode Altman Zscore modifikasi merupakan kajian awal dalam menilai sehat atau tidaknya kinerja suatu perusahaan melalui kategori yang ditentukan oleh Altman. Selain itu, peneliti juga mempergunakan penghitungan analisis rasio keuangan. Tujuannya, adalah untuk mengetahui apakah rasio-rasio keuangan tersebut bisa mempengaruhi adanya potensi *financial distress* yang dialami oleh perusahaan properti dan real estate. Menurut Kristanti (2019), rasio keuangan merupakan indikator yang sering diterapkan sebagai prediktor *financial distress*. Fokus penelitian ini menggunakan rasio profitabilitas, likuiditas, dan leverage untuk menilai rasio keuangan. Indikator tersebut dinilai dapat membuktikan kinerja keuangan yang lebih efektif dan efisien dalam memperkirakan terjadinya *financial distress* (Antoniawati et al., 2022).

Indikator keuangan yang memiliki pengaruh *financial distress* ialah likuiditas. Secara ringkas likuiditas ialah kapabilitas dari perusahaan memenuhi hutang jangka pendek dalam batas waktu yang telah ditentukan, namun bilamana perusahaan tidak dapat mengatasi kewajiban jangka pendek saat waktu yang ditentukan sehingga perusahaan dapat dikatakan tidak likuid (Rohmadini, 2018). Teori ini selaras dengan penelitiannya (Damajanti et al., 2021) dengan hasil yaitu likuiditas secara signifikan positif mempengaruhi *financial distress*. Sementara, penelitian (Rohmadini, 2018) mengungkapkan bahwasanya likuiditas secara signifikan tidak mempengaruhi *financial distress*.

Rasio kedua, yang kemungkinan mempengaruhi *financial distress*, yaitu rasio profitabilitas. Ini adalah rasio yang merupakan kapasitas perusahaan untuk menciptakan laba sebanyak-banyaknya dari penggunaan aset yang tersedia. Laba yang negatif akan mencerminkan kegagalan perusahaan dalam kegiatan operasionalnya, sehingga mengakibatkan perusahaan menghadapi kesulitan keuangan. Pada penelitian yang dilaksanakan (Mulansari et al., 2019) didapatkan hasil yaitu profitabilitas mempengaruhi *financial distress* secara signifikan positif. Sementara, penelitian (Asmarani et al., 2020) membuktikan bahwasanya *financial distress* tidak dipengaruhi secara signifikan oleh profitabilitas.

Leverage menjadi variabel selanjutnya yang memengaruhi *financial distress*. Secara ringkas rasio leverage merupakan kesanggupan perusahaan melunasi hutangnya secara keseluruhan, baik dalam jangka panjang ataupun pendek. Naik dan turunnya total hutang perusahaan tentunya berpengaruh pada besar kecilnya risiko yang dipikul oleh perusahaan (Rohmadini, 2018). Apabila total piutang yang dipikul perusahaan meningkat, sehingga bertambah tinggi juga potensi kerugian yang dialami. Dengan demikian, perusahaan kemungkinan berada dalam situasi

*financial distress*. Berdasarkan riset (Utami et al., 2023) mengungkapkan bahwasanya rasio leverage secara signifikan mempengaruhi *financial distress*. Berbeda dengan riset sebelumnya, penelitian dari (Maryanti et al., 2021) menjelaskan bahwasanya *financial distress* tidak dipengaruhi secara signifikan oleh leverage.

Sebagaimana latar belakang yang sudah dijabarkan, berkesimpulan bahwasanya terdapat ketidaksamaan hasil temuan yang disajikan oleh peneliti sebelumnya dalam menilai kondisi *financial distress* suatu perusahaan. Maka dari hal tersebut, peneliti memiliki ketertarikan pada penelitian dengan judul **“PENGARUH LIKUIDITAS, PROFITABILITAS, DAN LEVERAGE TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2020-2022”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berlandaskan latar belakang sebelumnya, sehingga rumusan masalah pada penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana deskripsi variabel likuiditas (CR), profitabilitas (ROA), leverage (DAR), dan *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?
2. Bagaimana pengaruh likuiditas (CR), profitabilitas (ROA), dan leverage (DAR) terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?
3. Bagaimana pengaruh likuiditas (CR) terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?

4. Bagaimana pengaruh profitabilitas (ROA) terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?
5. Bagaimana pengaruh leverage (DAR) terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berlandaskan rumusan permasalahan sebelumnya, berikut tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Deskripsi variabel likuiditas (CR), profitabilitas (ROA), leverage (DAR), dan *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
2. Pengaruh likuiditas (CR), profitabilitas (ROA), dan leverage (DAR) terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
3. Pengaruh likuiditas (CR) terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
4. Pengaruh profitabilitas (ROA) terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.
5. Pengaruh leverage (DAR) terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020-2022.

## **D. Kegunaan Penelitian**

### **1. Manfaat Teori**

#### a) Bagi penulis

Bisa memberi manfaat dalam memperkaya keilmuan dan memperdalam pengetahuan, dan sebagai sarana perbandingan bagi teori-teori yang sudah didapat ketika perkuliahan dengan fakta yang terjadi di lapangan mengenai permasalahan *financial distress*.

### **2. Manfaat Praktis**

#### a) Bagi investor

Bisa dimanfaatkan menjadi referensi serta alternatif bagi investor dalam mengambil sebuah keputusan mengenai keadaan keuangan pada perusahaan properti dan real estate.

#### b) Bagi perusahaan

Hasil penelitian hendaknya bisa memberikan informasi dalam menilai tingkat kesehatan perusahaan dan sebagai bahan pertimbangan perusahaan agar mencegah terjadinya *financial distress*.

#### c) Bagi akademis

Penelitian ini bisa dijadikan referensial bagi peneliti lainnya yang juga meneliti mengenai bidang yang serupa dalam menganalisis *financial distress*, dengan harapan bisa menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya.