

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Tempat tinggal pribadi yang nyaman untuk dihuni adalah salah satu kebutuhan prioritas hidup yang dimiliki oleh semua kalangan masyarakat, baik berada maupun tak berada. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.

Adanya pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Karena itu, bisnis properti yang berhubungan dengan penyediaan dan pembiayaan tempat tinggal merupakan usaha yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan kepentingan rakyat banyak. Masyarakat membutuhkan produk properti, khususnya rumah tinggal, guna memenuhi kebutuhan dasar mereka. Karena itu, rumah dikenal sebagai sarana, memanusiaakan manusia, pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia. Selain itu, memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang bagi masyarakat (yudohusodo dkk; 1991).

Kondisi ekonomi yang selalu mengalami perubahan telah mempengaruhi kegiatan dan kinerja perusahaan, baik perusahaan kecil maupun perusahaan besar sehingga banyak perusahaan yang bangkrut terutama beberapa perusahaan

properti yang terdapat di BEI (Bursa Efek Indonesia) contohnya: PT. Ciputra Property Tbk (CTRP), PT. Ciputra Surya Tbk (CTRS), dan PT. Panca Wirasakti Tbk (PWSI). Kebangkrutan suatu perusahaan dapat dilihat dan diukur melalui laporan keuangannya. Agar informasi Laporan keuangan yang tersaji menjadi lebih bermanfaat dalam pengambilan keputusan, maka data keuangan harus dikonversi menjadi informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan ekonomis. Untuk membuktikan bahwa laporan keuangan bermanfaat maka perlu dilakukan penelitian. Salah satu bentuk penelitiannya yaitu dengan cara menggunakan rasio-rasio keuangan untuk memprediksi kinerja perusahaan seperti kebangkrutan dan *financial distress* (Mas'ud dan Maymi, 2010).

Kondisi *financial distress* perusahaan didefinisikan sebagai kondisi dimana hasil operasi perusahaan tidak cukup untuk memenuhi kewajiban perusahaan (*Insolvency*).

*Financial distress* terjadi sebelum kebangkrutan pada suatu perusahaan apabila kondisi *financial distress* tidak diketahui sejak dini, perusahaan maupun pihak terkait tidak dapat melakukan hal-hal yang dianggap dapat mengantisipasi keadaan tersebut dan dapat memicu terjadinya kebangkrutan. Dengan demikian model *financial distress* perlu dikembangkan, karena dengan mengetahui kondisi *financial distress* perusahaan sejak dini diharapkan dapat dilakukan tindakan-tindakan untuk mengantisipasi kondisi yang mengarah pada kebangkrutan. (Fatonah, 2016). *Financial distress* dapat diukur melalui laporan keuangan dengan cara menganalisis laporan keuangan. Laporan keuangan merupakan hasil dari suatu aktivitas yang bersifat teknis berdasar pada metode dan prosedur-prosedur yang memerlukan penjelasan-penjelasan agar tujuan atau

maksud untuk menyediakan informasi yang bermanfaat dapat dicapai. Laporan keuangan dapat digunakan sebagai alat untuk membuat proyeksi tentang berbagai aspek finansial perusahaan di masa mendatang (Mas'ud dan Maymi, 2010).

Laporan keuangan perusahaan merupakan satu sumber informasi mengenai posisi keuangan perusahaan, kinerja serta perubahan posisi keuangan perusahaan yang sangat berguna untuk mendukung pengambilan keputusan yang tepat. Data keuangan harus dikonversi menjadi informasi yang berguna dalam pengambilan keputusan ekonomis.

Fenomena yang ditimbulkan dari *financial distress* adalah banyaknya perusahaan yang cenderung mengalami kesulitan *likuiditas*, ditunjukkan dengan meningkatnya jumlah perusahaan yang tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada perbankan sehingga mengalami *de-listing*.

Sektor properti tidak selamanya baik, pada tahun 2015 sektor properti mengalami kejenuhan. Hal ini ditandai dengan perlambatan yang mencapai titik minus lima persen hingga minus delapan persen. Memang pergerakan pasar properti pada 2014 lambat, namun kuartal I/2015 ini lebih lambat lagi. Perlambatannya -5 persen hingga -8 persen. Saya prediksi perlambatan akan terus terjadi sampai akhir 2015 (properti.kompas.com, Alexander, 2015).

Bukan tanpa alasan, beberapa pengamat dan pengembang berani mengatakan nasib sektor properti tahun 2015 bakal lebih buruk ketimbang tahun 2013 dan 2014. Basis penilaian mereka adalah anjloknya transaksi penjualan yang dipicu turunnya permintaan akibat daya beli yang tergerus. Perlambatan ekonomi yang hanya berkisar 4-4,5 persen, depresiasi Rupiah terhadap dollar AS yang sempat menyentuh level Rp 13.400, kebijakan-kebijakan pemerintah yang tidak

jelas serta aturan perpajakan yang membebani, dituding sebagai penyebab pasar properti semakin lesu. (properti.kompas.com, Alexander, 2015).

Peneliti terdorong untuk melakukan penelitian ini karena adanya sektor properti di Indonesia awal mulanya sangat baik dimana yang kita ketahui bahwa sektor properti di Indonesia terus meningkat karena adanya harga jual yang tinggi dan juga properti merupakan investasi yang menguntungkan bagi setiap orang untuk ikut berinvestasi di sektor properti di Indonesia, tetapi seiring berjalannya waktu perusahaan-perusahaan properti kini mulai melemah atau lesu karena adanya perekonomian Indonesia yang lesu yang disebabkan oleh adanya pertumbuhan ekonomi global melambat dan permintaan ekspor turun yang mengakibatkan banyaknya perusahaan properti *de-listing*. Penelitian sebelumnya menurut Wulandari (2015) mengatakan bahwa *Financial Distress* merupakan kondisi penurunan kondisi keuangan sebelum mencapai kebangkrutan. Kebangkrutan suatu perusahaan dapat dilihat dan diukur dengan menggunakan laporan keuangan.

Beberapa penelitian terdahulu masih terdapat ketidak konsistenan hasil penelitian atas pengaruh rasio keuangan terhadap *financial distress* sehingga perlu diuji ulang dengan sampel dan periode yang berbeda. Pengujian ulang ditujukan untuk menyakini bahwa rasio keuangan tersebut benar-benar berpengaruh terhadap *financial distress* dan dimana model prediksi *financial distress* diharapkan perusahaan dapat menghindari kebangkrutan dan secara langsung juga dapat menghindari biaya langsung dan tidak langsung dari kebangkrutan. Dengan mengetahui kondisi *financial distress* diharapkan perusahaan dapat melakukan

tindakan-tindakan untuk mengantisipasi kondisi yang mengarah pada kebangkrutan sedini mungkin.

Dalam penelitian ini menggunakan rasio keuangan likuiditas yang diwakili oleh likuiditas, *leverage*, dan profitabilitas oleh ROA dan NPM. Rasio likuiditas merupakan suatu indikator mengenai kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajiban finansial jangka pendek pada saat jatuh tempo dengan aktiva lancar yang tersedia. Apabila perusahaan mampu mendanai dan melunasi kewajiban jangka pendeknya dengan baik maka potensi perusahaan mengalami *financial distress* akan semakin kecil (Kristiani, 2016). Indikator yang digunakan untuk mengukur tingkat likuiditas perusahaan dalam penelitian ini adalah *Current Ratio* dapat menunjukkan adanya *financial distress* perusahaan apabila diketahui bahwa kewajiban lancar meningkat lebih cepat dari aktiva lancar sehingga rasio lancar akan turun, dan hal ini pertanda adanya masalah (Kasmir, 2012:114 dalam Christinanda et al, 2017).

*Leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh utang. Dalam arti luas dikatakan rasio *leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajiban baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dilikuidasi (Kasmir, 2010). Menurut Sholeh (2012), analisis rasio ini diperlukan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan hutang dan mengukur seberapa banyak dana yang *disupply* oleh pemilik perusahaan dalam proporsinya dengan dana yang diperoleh dari kreditur perusahaan atau untuk mengukur sampai berapa jauh perusahaan telah dibiayai dengan utang-utang jangka panjang. Indikator yang digunakan untuk mengukur tingkat

*leverage* perusahaan dalam penelitian ini adalah *Debt To Equity Ratio* (DER). Setiap penggunaan hutang oleh perusahaan akan berpengaruh terhadap risiko dan pengembalian. Semakin Kecil *Debt To Equity Ratio* maka perusahaan dapat menanggung hutang yang dimiliki.

Profitabilitas menurut Kasmir (2010) merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Indikator yang digunakan untuk mengukur tingkat *profitabilitas* perusahaan dalam penelitian ini adalah *Return On Asset* (ROA). Perusahaan mengalami kecenderungan penurunan rasio Profitabilitas yang diwakili oleh ROA. Penurunan ROA berarti kondisi perusahaan dalam menghasilkan laba dalam kondisi yang kurang menguntungkan dan tidak baik. ROA yang baik adalah ROA yang meningkat setiap tahunnya, sedangkan pada perusahaan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia memiliki ROA yang tidak menentu tiap tahunnya.

Menurut Aziz (2014) NPM digunakan untuk menentukan mana perusahaan yang dengan pendapatan tertentu berhasil menghasilkan laba bersih maksimal. *Net Profit Margin* (NPM) adalah rasio yang digunakan untuk menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bersih. (Bastian dan Suhardjono, 2006), Semakin besar NPM, maka kinerja perusahaan akan semakin produktif, sehingga akan meningkatkan kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

*Leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh utang. Dalam arti luas dikatakan rasio

*leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajiban baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila perusahaan dilikuidasi (Kasmir, 2010). Menurut Sholeh (2012), analisis rasio ini diperlukan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan hutang dan mengukur seberapa banyak dana yang disupply oleh pemilik perusahaan dalam proporsinya dengan dana yang diperoleh dari kreditur perusahaan atau untuk mengukur sampai berapa jauh perusahaan telah dibiayai dengan utang-utang jangka panjang.

## 1.2 Rumusan Masalah

Dari Latar Belakang yang diperoleh di atas maka peneliti menentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah rasio keuangan likuiditas, *leverage*, dan profitabilitas berpengaruh terhadap kondisi *financial distress* perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015 ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh rasio keuangan likuiditas, *leverage*, dan profitabilitas terhadap kondisi *financial distress* perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini ditujukan untuk:

1. Perusahaan

Penelitian diharapkan membantu pihak manajer untuk lebih mengetahui faktor *financial distress* dari analisis rasio keuangan perusahaan sehingga dapat digunakan bagi manajemen perusahaan agar bisa membantu dalam membuat kebijakan-kebijakan baru dan mengambil keputusan yang tepat dan mempercepat tindakan sehingga manajemen perusahaan dapat mencegah masalah sebelum terjadinya kebangkrutan.

## 2. Akademisi

Penelitian ini diharapkan untuk menambah wawasan serta pengembangan ilmu khususnya mengenai *financial distress* yang ditinjau melalui rasio keuangan.

## 3. Praktisi

Penelitian ini juga diharapkan membantu pihak investor yang akan menginvestasikan modalnya kepada perusahaan untuk melihat perusahaan mengalami *Financial Distress* atau tidak.

