

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan perekonomian suatu negara dipengaruhi oleh banyak faktor, baik faktor mikro maupun makro. Kedua faktor tersebut sangat mempengaruhi perkembangan perekonomian nasional. Perekonomian nasional di Indonesia mengalami penurunan yang cukup drastis pada awal tahun 2019. Penyebab utamanya adalah wabah corona virus atau Covid-19 yang mengancam stabilitas perekonomian global. Pada saat masa pandemi Covid-19 laju pertumbuhan ekonomi mengalami pertumbuhan negatif, Berdasarkan perhitungan *Year on Year* pertumbuhan ekonomi pada triwulan pertama tahun 2020 menunjukkan adanya pelemahan dengan hanya mencapai 2,97% dibandingkan capaian triwulan pertama tahun 2019 yang sebesar 5.07%. Data pada triwulan kedua juga kurang bersahabat dengan menunjukkan kemunduran yang dalam sebesar -5,32%, terburuk sejak tahun 1999. Data pada triwulan ketiga mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 3,49 %, sedangkan pada triwulan keempat mengalami kontraksi pertumbuhan sebesar 2,19%.

Perkiraan pertumbuhan ekonomi yang rendah juga mengganggu pasar *real estate* domestik. *Property* dan *real estate* merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar sebagai perusahaan publik dalam sektor *property*, *real estate*, dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI). Investasi di bidang

property dan *real estate* diyakini menjadi salah satu investasi yang menjanjikan, karena pada umumnya investasi di bidang *property* dan *real estate* bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Dengan tingginya minat investor pada bidang ini maka akan memberikan dampak yang baik bagi perekonomian Indonesia. Akan tetapi pada masa pandemi covid-19 sektor *property* dan *real estate* mengalami penurunan permintaan akibat virus corona juga diperkirakan menekan pasokan dari pengembang. Ketua umum DPP *Real Estate* Indonesia (REI) Paulus Totok Lusida mengatakan wabah virus corona menurunkan produktivitas pengembang rumah, khususnya perumahan bersubsidi. Banyak pengembang memiliki keterbatasan pengembangan karena beberapa komponen merupakan produk impor. Beliau juga mengatakan bahwa pandemi Covid-19 memberikan dampak pada berkurangnya penjualan sektor properti dengan penjualan subsektor perumahan mencapai 50 hingga 60 persen.

Hal tersebut diperkuat dengan data rata-rata penjualan perusahaan *property* dan *real estate* selama masa pandemi covid-19 yang terus mengalami penurunan dari periode 2018-2020 dengan 54 sampel perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Tabel 1.1

Rata-rata penjualan perusahaan subsektor property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020

NO	Rata-Rata Penjualan	2018	2019	2020
1	Rata-rata penjualan 54 perusahaan property dan real estate di BEI	0,1907	-0,0103	-0,2251

Data bersumber dari (www.idx.co.id)

Berdasarkan data pada tabel di atas untuk perusahaan subsektor *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020 mengalami rata-rata penurunan selama pandemi covid-19. Yaitu pada tahun 2018 rata-rata penjualan perusahaan *property* dan *Real estate* sebesar 0,19 atau 19% kemudian pada tahun 2019 turun lagi menjadi -1% dari pada rata-rata penjualan tahun sebelumnya dan pada tahun 2020 terjadi penurunan lagi dengan rata-rata penjualan menjadi -22% yang disajikan dalam bentuk bilangan desimal. Yang mana pada setiap tahunnya mengalami penurunan kurang lebih sebesar 20% untuk sektor *property* dan *real estate*.

Pertumbuhan penjualan menggambarkan keberhasilan pelaksanaan investasi perusahaan pada periode sebelumnya dan dapat digunakan sebagai prediktor perkembangan perusahaan di masa depan. Pertumbuhan penjualan yang besar atau stabil dapat berdampak positif pada keuntungan perusahaan. Kondisi tersebut mencerminkan waktu yang tepat bagi investor untuk menginvestasikan uang ke dalam perusahaan. Selain itu, kondisi tersebut menunjukkan bahwa perusahaan telah berhasil menjalankan strategi yang dibuat (Kasmir, 2016).

Pertumbuhan penjualan yang tinggi menggambarkan pendapatan perusahaan yang tinggi. Begitupun sebaliknya jika pertumbuhan penjualan rendah maka pendapatan juga rendah. Berdasarkan data rata-rata penjualan perusahaan property dan real estate 2018-2020 mengalami penurunan rata-rata penjualan yang akan berdampak pada penurunan profit perusahaan itu sendiri. Pendapatan yang berkurang dikhawatirkan akan membuat perusahaan dalam kondisi yang sulit. Semakin turun penjualan perusahaan maka akan sedikit pendapatan atau laba yang dapat dihasilkan. Apabila pendapatan tidak bisa menampung biaya yang dibutuhkan maka akan membuat perusahaan pada sektor tersebut mengalami kesulitan keuangan atau disebut dengan *Financial distress*.

Financial distress adalah suatu kondisi dimana perusahaan sedang menghadapi masalah kesulitan keuangan. Laba bersih negatif digunakan untuk menentukan kriteria perusahaan yang mengalami *financial distress* dengan alasan bahwa laba atau rugi sering dimanfaatkan sebagai ukuran dalam menilai prestasi perusahaan atau sebagai dasar ukuran penilaian yang lain, seperti laba per lembar saham (Martani, et al., 2015). Suatu perusahaan mengalami kondisi *financial distress* terlebih dahulu sebelum akhirnya perusahaan tersebut mengalami kebangkrutan. Hal ini disebabkan karena pada saat tersebut keadaan keuangan yang terjadi di perusahaan dalam keadaan yang krisis, dimana dalam keadaan seperti ini dapat dikatakan bahwa perusahaan mengalami penurunan dana dalam menjalankan usahanya yang dapat disebabkan karena adanya penurunan dalam pendapatan dari hasil penjualan atau hasil operasi yang dilakukan oleh

perusahaan untuk mendapatkan laba, namun pendapatan atau hasil yang diperoleh tidaklah sebanding dengan kewajiban-kewajiban atau hutang yang banyak dan telah jatuh tempo.

Kesehatan keuangan dalam sebuah perusahaan menjadi tolak ukur suatu perusahaan dalam mengelola kondisi keuangan perusahaan dalam jangka panjang, kemampuan perusahaan dalam menjalankan usahanya, distribusi aktiva, keefektifan penggunaan aktiva, hasil usaha yang telah dicapai, kewajiban yang harus dilunasi dan potensi kebangkrutan yang akan terjadi. Kesulitan keuangan yang dibiarkan secara terus menerus merupakan satu langkah menuju sebuah kebangkrutan bagi perusahaan. Manajemen dalam mengatasi kemungkinan-kemungkinan timbulnya kesulitan keuangan menjadi suatu yang harus dilakukan oleh setiap perusahaan. . Signalling theory menekankan adanya informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan terhadap keputusan investasi yang ditujukan kepada pihak luar perusahaan termasuk para investor dan pemangku kepentingan lainnya untuk menunjukkan bahwasannya perusahaan tersebut lebih baik dari perusahaan lain. Informasi tersebut merupakan unsur yang sangat penting bagi investor dan pemangku kepentingan lainnya, karena di dalam informasi tersebut menjelaskan mengenai keterangan, catatan, maupun gambaran perusahaan baik di masa lalu maupun di masa depan (Brigham dan Hauston, 2014)

Menurut Handayani dan Topowijono (2017) *financial distress* dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berasal dari internal dan eksternal perusahaan. Faktor internal yang mempengaruhi *financial distress* adalah kesulitan arus kas, besarnya jumlah utang perusahaan, dan kerugian yang dialami perusahaan dalam kegiatan operasional selama beberapa tahun atau juga bisa diukur dengan rasio-rasio keuangan. Sedangkan faktor eksternal yang mempengaruhi *financial distress* lebih bersifat makro ekonomi dan dapat memberikan pengaruh secara langsung maupun tidak langsung, misalnya kenaikan tingkat bunga pinjaman dan terjadinya bencana alam. Pada penelitian ini penulis memfokuskan penelitian dengan menggunakan analisis rasio keuangan. Rasio yang digunakan 1. rasio likuiditas yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek, 2. Rasio solvabilitas/*leverage* yaitu rasio yang mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam mengukur berapa besar penggunaan utang dalam pembelanjaan perusahaan 3. rasio profitabilitas yaitu rasio yang mengukur kemampuan perusahaan untuk mengukur menghasilkan laba dengan menggunakan sumber-sumber yang dimiliki perusahaan, seperti aktiva, modal, atau penjualan perusahaan. 4. *Sales growth* adalah rasio yang mengukur pertumbuhan penjualan suatu perusahaan dari tahun ke tahun. 5. *Firm size* adalah rasio eksternal untuk mengukur kondisi perusahaan dengan total aset.

Penelitian ini merupakan replikasi dari dari penelitian sebelumnya yaitu penelitian Sulistyani dan Ismanto (2017) dengan judul Analisis rasio keuangan untuk memprediksi *financial distress* pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI. Pada penelitian kali ini penulis melakukan pembaharuan untuk sektor yang diteliti. Pembaharuan untuk sektor yang diteliti disebabkan karena untuk subsektor manufaktur menurut menteri Perindustrian pada pada masa covid 19 masih mengalami pertumbuhan walaupun tidak banyak. Sedangkan untuk sektor *property* dan *real estate* menurut wakil Ketua Umum DPP REI mengalami penurunan akibat covid 19 sebesar 50-60% untuk sektor tersebut, jadi dapat dikatakan bahwa pada sektor *property* dan *real estate* lebih banyak mengalami kemerosotan perekonomian dibanding sektor manufaktur. Dan juga untuk periode yang diteliti juga menggunakan tahun terbaru yaitu dari tahun 2018-2020. Dan untuk pembaharuan lainnya penulis melakukan penambahan untuk variable independen yang diteliti dengan menambahkan variabel *sales growth* dan *firm size* dan menghilangkan rasio aktivitas. Maka judul penelitian kali ini adalah “ **Analisis Rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas, *sales growth* dan *firm size* terhadap *Financial distress* pada Pada Perusahaan Subsektor *Property* dan *Real Estate* di Indonesia ”**

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan diteliti pada penelitian ini meliputi:

1. Bagaimana pengaruh rasio likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
2. Bagaimana pengaruh rasio solvabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
3. Bagaimana pengaruh rasio profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
4. Bagaimana pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
5. Bagaimana pengaruh *firm size* terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan melakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui sekaligus menjawab pertanyaan yang sesuai dengan rumusan masalah diatas, serta untuk membuktikan secara empiris :

1. Menganalisa bagaimana pengaruh rasio likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
2. Menganalisa bagaimana pengaruh rasio solvabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
3. Menganalisa bagaimana pengaruh rasio profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
4. Menganalisa Bagaimana pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?
5. Menganalisa bagaimana pengaruh *firm size* terhadap *financial distress* pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020?

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai factor-faktor yang mempengaruhi terjadinya *financial distress* pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, serta juga diharapkan sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan yang secara teoritis dipelajari di bangku perkuliahan.

1.4.2 Manfaat praktis

a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat memberikan pemahaman tentang kondisi *financial distress* agar perusahaan dapat menghindari terjadinya kondisi *financial distress* serta dapat membantu perusahaan dalam pengambilan keputusan yang tepat.

b. Bagi Investor

Penelitian ini dapat memberikan informasi tentang kondisi perusahaan dan juga bisa digunakan sebagai pertimbangan sebelum pengambilan keputusan investasi.

c. Bagi Kalangan Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan di kalangan akademisi dan dapat digunakan sebagai acuan dalam penelitian sejenis, serta hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian referensi dan teoritis

d. Bagi Peneliti

Penelitian diharapkan dapat menjadi rujukan, sumber informasi dan bahan referensi penelitian selanjutnya agar bisa lebih dikembangkan dalam materi-materi yang lainnya untuk meningkatkan kualitas pembelajaran