

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

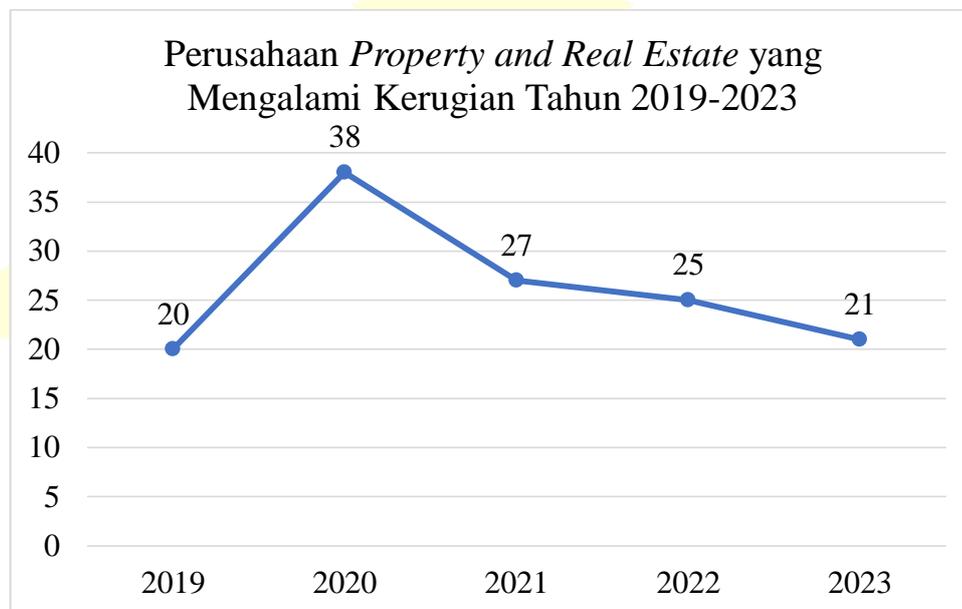
### **1.1 Latar Belakang**

*Property and Real Estate* merupakan salah satu sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang usahanya bergerak pada harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana. Ada beberapa jenis investasi di bidang *property and real estate* yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga yaitu, *residual property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit, *commerical property*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir, tanah dan *industrial property*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri misalnya bangunan-bangunan pabrik.

Dari prespektif makro ekonomi, industri *Property and Real Estate* memiliki jangkauan kegiatan komersial yang sangat luas, sehingga minat konsumen terhadap sektor ini akan mendorong perkembangan perekonomian. Pesatnya perkembangan perekonomian saat ini membuat perusahaan saling berkompetisi dan meningkat eksistensinya dari perusahaan lain. Untuk tumbuh dan berkembang dalam keadaan apa pun, perusahaan senantiasa menerapkan inovasi terbaru dan meningkatkan pangsa pasarnya.

Perusahaan *property and real estate* dijadikan obyek penelitian karena investasi dalam sektor properti dianggap sebagai investasi yang paling menjanjikan dan memiliki keuntungan yang besar karena sektor properti dipercaya selalu berkembang setiap tahunnya. Hal ini dibuktikan oleh pemerintah dalam pembangunan infrastruktur yang vital dan dapat menunjang perkembangan

perekonomian di Indonesia. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari kualitasnya infrastruktur adalah usaha di subsektor *property and real estate*. Infrastruktur yang baik akan mengundang investor guna berinvestasi di perusahaan subsektor *property and real estate*, karena dengan infrastruktur yang baik maka diharapkan mampu menjadikan *real estate* bisa diterima oleh masyarakat, sehingga investor dan masyarakat dapat merasakan manfaat dari infrastruktur yang berkualitas.



Sumber : Diolah oleh peneliti (2024)

**Gambar 1. 1**  
**Jumlah Perusahaan Property and Real Estate yang Mengalami Kerugian Tahun 2019-2023**

Pada gambar 1.1 diatas terdapat fenomena bisnis dalam penelitian ini yaitu perusahaan *Property and Real Estate* yang mengalami kerugian pada tahun 2019 hingga 2023. Pada tahun 2020 perusahaan *Property and Real Estate* mengalami

kerugian yang tertinggi yaitu sebanyak 38 perusahaan. Nama perusahaan tersebut terdiri dari ASPI, ASRI, BAPA, BAPI, BBSS, BEST, BIKA, BKDP, BKSL, CPRI, DART, ELTY, EMDE, FMII, GAMA, GMTD, INPP, LAND, LCGP, LPCK, LPKR, LPLI, MDLN, MMLP, MTSM, NASA, OMRE, PAMG, PLIN, POSA, PUDP, RBMS, RISE, ROCK, RODA, SATU, TARA, UANG. Hal ini sejalan dengan adanya pandemi covid-19 yang dialami Indonesia sehingga banyak perusahaan dari berbagai sektor yang mengalami kerugian. Namun pada tahun 2023 perusahaan yang mengalami kerugian sudah menurun yaitu sebanyak 21. Nama perusahaan tersebut terdiri dari ASPI, BAPA, BAPI, BBSS, BIPP, BKDP, ELTY, EMDE, MDLN, MPRO, MTSM, NZIA, OMRE, POSA, PPRO, RBMS, RODA, SATU, TARA, TRIN, TRUE. Perusahaan dalam keadaan tidak stabil bahkan mengalami kerugian yang signifikan, seperti yang digambarkan pada gambar 1.1. Perusahaan dapat mengalami *financial distress* dan akhirnya bangkrut jika tidak segera diatasi. Dari fenomena bisnis tersebut, menjadikan sektor ini sangat menarik untuk diteliti lebih lanjut lagi. Data perusahaan lebih lengkapnya ada pada lampiran 1.

*Financial distress* merupakan tahap penurunan kondisi keuangan suatu perusahaan sebelum kebangkrutan terjadi. Perusahaan mengalami kondisi *financial distress*, karena keadaan keuangan yang terjadi diperusahaan dalam keadaan yang krisis. Dalam keadaan seperti ini dapat dikatakan bahwa perusahaan mengalami penurunan dana dari hasil penjualan atau hasil operasi yang dilakukan oleh perusahaan untuk mendapatkan laba, namun pendapatan yang diperoleh tidaklah sebanding dengan hutang yang signifikan dan telah jatuh tempo (Sutra

dan Mais, 2019). *Financial distress* dapat diprediksi melalui laporan keuangan perusahaan. Keuangan perusahaan merupakan pilar penting bagi perkembangan suatu perusahaan, mengingat kesulitan keuangan yang disebabkan oleh pengelolaan keuangan yang tidak memadai dan variabel eksternal lainnya merupakan penyebab sebagian besar kasus kebangkrutan usaha (Chichi *et al.*, 2023).

Analisis rasio keuangan bisa digunakan untuk melakukan penelitian guna mengetahui indikator terjadinya *financial distress*. Rasio keuangan merupakan salah satu metode yang digunakan dalam analisis keuangan untuk mengekstrak informasi data dari laporan keuangan periode akuntansi dan menggunakannya sebagai titik awal pengembangan bisnis (Oktaviani dan Lisiantara, 2022). Rasio yang digunakan dalam memprediksi *financial distress* adalah rasio likuiditas, dan rasio *leverage*. Arus kas dan ukuran perusahaan juga bisa memprediksi kondisi *financial distress* suatu perusahaan. Rasio-rasio tersebut dapat menunjukkan seberapa baik kinerja perusahaan secara finansial dan seberapa efektif perusahaan tersebut secara keseluruhan dalam memperkirakan potensi terjadinya *financial distress*.

Rasio likuiditas merupakan rasio untuk menggambarkan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban-kewajiban *financial* yang harus dilunasi yang bersifat jangka pendek dengan aktiva lancar yang dimiliki perusahaan. Likuiditas dalam hal penelitian ini yakni diukur dengan menggunakan *Current Ratio* yang merupakan rasio paling umum digunakan dalam mengukur posisi modal kerja suatu perusahaan, yaitu dengan cara membandingkan jumlah aktiva

lancar dengan utang lancar perusahaan. *Current Ratio* yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan dapat membayar utang lancarnya saat ini, sehingga memberikan kepercayaan kepada investor dan kreditor untuk memberikan pinjaman kepada perusahaan tersebut (Kuntari dan Machmuddah, 2022). Penelitian yang dilakukan oleh (Wijaya dan Suhendah, 2023) dan (Fitri dan Syamwil, 2020) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif signifikan terhadap *financial distress*. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Oktaviani dan Lisiantara, 2022), (Letiana dan Hartono, 2023) dan (Antoniawati dan Purwohandoko, 2022) menunjukkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Rasio *leverage* adalah rasio keuangan yang digunakan untuk menunjukkan seberapa jauh aktiva perusahaan yang dibiayai oleh aset dan modal yang dimiliki oleh perusahaan tersebut. *Leverage* dapat diproksikan menggunakan rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) yang digunakan untuk melihat seberapa besar jumlah aset yang dimiliki perusahaan sebagai jaminan untuk melunasi hutang perusahaan (Fitri dan Syamwil, 2020). Semakin tinggi rasio *leverage* ini berarti semakin besar nilai reliabilitas. Hal ini akan beresiko terjadinya kondisi *financial distress* dimasa yang akan datang. Penelitian yang dilakukan oleh (Christella dan Osesoga, 2019) menunjukkan bahwa *leverage* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Stepani dan Nugroho, 2023), (Hadi, 2022) dan (Putri dan Kautsar, 2022) menyatakan bahwa *leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Arus kas menggunakan informasi laporan arus kas yang membagi arus kas menjadi tiga kategori yakni kas dari aktivitas operasional, kas dari aktivitas investasi, dan kas dari aktivitas pembiayaan. Pendapatan dan pengeluaran kas emiten untuk jangka waktu tertentu ditampilkan dalam laporan arus kas (Purwaningsih dan Safitri, 2022). Perusahaan dengan arus kas rendah adalah perusahaan yang kekurangan sumber daya yang diperlukan untuk melakukan kegiatan operasional seperti membayar utang, menjalankan operasi perusahaan, dan melakukan investasi baru. Perusahaan mungkin mengalami *financial distress* sebagai akibat dari hal tersebut. Suatu perusahaan perlu mencari sumber pendanaan lain jika aktivitas operasinya gagal dan arus kasnya negatif. Penelitian yang dilakukan oleh (Wijaya dan Suhendah, 2023) dan (Bachtiar dan Handayani, 2022) menyatakan bahwa arus kas berpengaruh positif signifikan terhadap *financial distress*. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh (Faldiansyah *et al.*, 2020) menunjukkan bahwa arus kas tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Ukuran perusahaan merupakan nilai yang menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan dengan melihat total asset, total penjualan, dan rata-rata penjualan yang dimilikinya (Amanda dan Tasman, 2019). Tentu saja, ukuran perusahaan yang lebih besar akan memiliki lebih banyak jumlah asset yang dimiliki perusahaan tersebut, sehingga akan meningkatkan kemampuannya dalam menghadapi kemungkinan terjadinya *financial distress* (Putri dan Mulyani, 2019). Perusahaan dengan aset yang banyak akan mendorong investor untuk menaruh modal pada perusahaan tersebut sehingga dapat menstabilkan keuangannya dan

dapat menghadapi kemungkinan ancaman *financial distress* yang mungkin terjadi. Penelitian yang dilakukan oleh (Sitorus *et al.*, 2022) dan (Aji dan Anwar, 2022) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Suryani dan NR, 2020) dan (Putri dan Kautsar, 2022) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*.

Penelitian ini mengacu pada penelitian (Wijaya dan Suhendah, 2023). Perbedaan dengan peneliti (Wijaya dan Suhendah, 2023) adalah menambah variabel ukuran perusahaan karena jika banyaknya jumlah aset yang dimiliki perusahaan, maka akan meningkatkan kemampuannya dalam menghadapi kemungkinan terjadinya *financial distress*. Berdasarkan latar belakang diatas dari berbagai hasil penelitian yang variatif tersebut, maka peneliti melakukan penelitian kembali dan mengkaji ulang untuk mengembangkan serta mencoba menganalisa apakah kondisi **Likuiditas, Leverage, Arus Kas, dan Ukuran Perusahaan Berpengaruh Terhadap *Financial Distress* Pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023.**

## **1.2 Ruang Lingkup**

Untuk mendapatkan alur pembahasan yang baik dan terarah sehingga tujuan penelitian dapat terapat, maka ruang lingkup penelitian dibatasi sebagai berikut:

1. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah *financial distress*.
2. Variabel independen dalam penelitian ini adalah likuiditas, *leverage*, arus kas dan ukuran perusahaan.

3. Penelitian dibatasi pada perusahaan *Property and Real Estate* yang menampilkan informasi dan data dari laporan keuangan yang dibutuhkan untuk penelitian mulai tahun 2019-2023.
4. Periode penelitian pada tahun 2019-2023.

### **1.3 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan menunjukkan bahwa adanya perusahaan *Property and Real Estate* yang mengalami kerugian pada tahun 2019 hingga 2023. Pada tahun 2020 perusahaan *Property and Real Estate* mengalami kerugian yang lebih tinggi dari pada tahun 2019 yaitu sebanyak 38 perusahaan. Hal ini sejalan dengan adanya pandemi covid-19 yang dialami Indonesia sehingga banyak perusahaan dari berbagai sektor yang mengalami kerugian. Pada tahun 2022 perusahaan *Property and Real Estate* yang mengalami kerugian sudah mulai menurun dari tahun 2021 yaitu sebanyak 25 perusahaan. Dan kembali semakin mengalami penerunan tahun 2023 yaitu sebanyak 21. Perusahaan dalam keadaan tidak stabil bahkan mengalami kerugian yang signifikan, seperti yang digambarkan pada gambar 1.1. Perusahaan dapat mengalami *financial distress* dan akhirnya bangkrut jika tidak segera diatasi. Dari fenomena bisnis tersebut, menjadikan sektor ini sangat menarik untuk diteliti lebih lanjut lagi. Data perusahaan lebih lengkapnya ada pada lampiran 1.

Berdasarkan fenomena yang diuraikan diatas, maka perumusan masalah yang akan dibahas adalah:

1. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023?
2. Bagaimana pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
3. Bagaimana pengaruh arus kas terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
4. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
5. Bagaimana pengaruh likuiditas, *leverage*, arus kas dan ukuran perusahaan terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Dari perumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?

2. Untuk mengetahui pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
3. Untuk mengetahui pengaruh arus kas terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
4. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?
5. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas, *leverage*, arus kas dan ukuran perusahaan terhadap *financial distress* pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023?

## **1.5 Manfaat Penelitian**

Adapun hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak terkait diantaranya:

### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini dilakukan sebagai media untuk menerapkan teori-teori manajemen keuangan yang telah dipelajari di masa perkuliahan sehingga dapat memahami ilmu yang telah dipelajari dengan baik serta dapat menambah referensi dan wawasan teoritis mengenai analisis laporan keuangan. Hasil penelitian diharapkan dapat mendukung penelitian selanjutnya dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan pengaruh likuiditas, *leverage*, arus kas dan ukuran

perusahaan terhadap *financial distress* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2023.

### 1.5.2 Manfaat Praktis

#### 1. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan mengenai apa yang sekarang berkembang di sektor keuangan dan pengaruh likuiditas, *leverage*, arus kas dan ukuran perusahaan terhadap *financial distress*.

#### 2. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan dalam berinvestasi pada suatu perusahaan.

#### 3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan pertimbangan bagi perusahaan untuk mengetahui pengaruh likuiditas, *leverage*, arus kas dan ukuran perusahaan terhadap *financial distress* pada perusahaan *property and real estate*.