

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Properti dan real estate dinilai memiliki peran penting dalam menyumbangkan pertumbuhan perekonomian nasional. Industri sub sektor property dan real estate pada umumnya merupakan dua hal yang berbeda. Definisi property menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.1:4 property adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Sedangkan real estate merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pembangunan lainnya yang melekat secara permanen. Investasi pada industri properti umumnya bersifat jangka panjang dan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi dan penduduk. Berdasarkan data proyeksi BPS 2015-2045, penduduk usia produktif (15-64 tahun) akan terus mengalami peningkatan. Pertambahan penduduk usia produktif ini tentu akan berdampak positif terhadap industri sektor property dan real estate di Indonesia. Namun REI (Real Estate Indonesia) merilis data bahwa penjualan property terutama apartment menurun di 2018 dengan penjualan terendah sebanyak 4.000 unit dibanding tahun 2017 yang mencapai 9.800 unit.

Kondisi perekonomian Indonesia yang tidak stabil pada saat ini yang disebabkan penyebaran virus COVID-19 sangat berdampak luas bagi bebarap sector bisnis, upaya memutus rantai penyebaran wabah ini menyebabkan bisnis

terganggu dan berpotensi mengalami perlambatan yang masif. Salah satunya sektor yang mendapatkan pukulan telak akibat penyebaran wabah COVID-19 ini yaitu dari sektor property dan real estate, beberapa proyek pembangunan yang terhenti serta bisnis jual beli yang melesu. Kondisi yang tidak stabil saat ini sangat mempengaruhi kegiatan dan kelangsungan perusahaan yang dapat menyebabkan perusahaan mengalami permasalahan keuangan (*financial distress*). Kegiatan operasional perusahaan menjadi terganggu, sehingga hal ini juga dapat berdampak pada kelangsungan usaha di masa mendatang. Di luar faktor eksternal tersebut, beberapa faktor yang bersumber dari internal juga akan sangat mempengaruhi kondisi sektor property dan real estate, seperti kesalahan cara mengelola keuangan sehingga menyebabkan kinerja keuangan memburuk. Lemahnya manajemen dalam mengelola perusahaan juga dapat membawa perusahaan kedalam kondisi keuangan yang bermasalah.

Kesulitan keuangan (*financial distress*) yang terjadi di perusahaan jika dibiarkan berlalu-larut dapat mengakibatkan terjadinya kebangkrutan. Menurut Marota, Alipudin, Maiyarash (2018) *financial distress* adalah situasi dimana arus kas operasi perusahaan tidak mencukupi untuk melunasi kewajibannya atau perusahaan cenderung mengalami defisit. Sedangkan Menurut Kristanti (2019:3) *financial distress* atau kesulitan keuangan merupakan suatu situasi ketika sebuah perusahaan tidak mampu memenuhi kewajibannya, dimana penurunan kondisi keuangan ini terjadi sebelum perusahaan mengalami hal yang paling buruk yaitu kebangkrutan. Kondisi keuangan yang bermasalah lebih banyak disebabkan oleh manajemen yang buruk daripada kondisi perekonomian yang buruk, hal ini berarti

kemampuan manajer dalam mengelola keuangan perusahaan sangat berpengaruh dalam mengatasi masalah kesulitan keuangan yang dihadapi perusahaan. Permasalahan keuangan dapat menyerang pada semua jenis perusahaan, baik perusahaan kecil dan bahkan perusahaan besar bisa terkena permasalahan keuangan. Masalah keuangan ini menjadi bahan yang menarik untuk diteliti karena banyak perusahaan yang berusaha untuk terhindar dari *financial distress* ini. Hali ini dikarenakan bukan hanya pihak perusahaan yang mengalami kerugian besar apabila terjadi permasalahan keuangan namun berdampak pula pada *stakeholder* dan *shareholder* perusahaan.

Adanya potensi *financial distress* yang dimiliki setiap perusahaan memberi kekhawatiran bagi berbagai pihak, baik pihak internal perusahaan maupun pihak eksternal. Oleh karena itu, untuk mengatasi dan meminimalisir terjadinya *financial distress* pada perusahaan, maka pihak manajemen harus melakukan pengawasan terhadap kondisi keuangan perusahaan dengan memanfaatkan analisis laporan keuangan. Laporan keuangan adalah laporan yang gambaran mengenai kondisi perusahaan pada saat ini atau satu periode tertentu. Laporan keuangan yang disajikan perusahaan sangat penting bagi banyak pihak, laporan ini berisi mengenai informasi-informasi keuangan yang diperuntukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam perusahaan seperti para investor, kreditur, dan pihak manajemen sendiri (Kasmir, 2016:7).

Satu sistem yang sering digunakan untuk memeriksa kondisi keuangan suatu perusahaan sebagaimana tercermin dalam laporan keuangnya adalah analisa rasio keuangan berupa rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas.

Diterbitkannya laporan keuangan ini bertujuan untuk peramalan kelangsungan hidup perusahaan, dengan melakukan analisis rasio keuangan manajemen dapat mengantisipasi terjadinya potensi kebangkrutan atau kesulitan keuangan dalam perusahaan. Menurut Kristanti (2019:19) rasio keuangan seperti rasio likuiditas, rasio leverage dan rasio profitabilitas dapat digunakan untuk memprediksi *financial distress* pada suatu perusahaan.

Rasio likuiditas yang diproksikan dengan *current ratio* dapat digunakan untuk memprediksi *financial distress*, rasio ini dapat digunakan untuk mengukur tingkat kemampuan perusahaan dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya (Rizki, 2016). Apabila semakin rendah nilai *current ratio* maka semakin tinggi resiko terjadinya *financial distress*.

Rasio solvabilitas yang diproksikan dengan *debt to assets ratio*. Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar aset perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pembiayaan aset. Rasio ini untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menjamin utang-utangnya dengan sejumlah aktiva yang dimilikinya (Durri, 2016). Apabila semakin tinggi maka semakin besar resiko perusahaan dalam melunasi kewajibannya, dengan kata lain apabila hutang lebih besar dari aset yang dimiliki menandakan terjadinya kondisi *financial distress*.

Rasio aktivitas dapat diproksikan dengan *receivable turnover* atau perputaran piutang, piutang merupakan komponen modal kerja yang berkaitan langsung dengan operasional perusahaan, perusahaan yang melakukan pengelolaan piutang dengan baik akan mempengaruhi tingkat profitabilitas dan

likuiditasnya. Semakin tinggi perputaran piutang artinya piutang dapat ditagih dengan cepat dan akan berubah menjadi kas yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan operasional perusahaan (Wahyuliana, 2017). Hal ini menandakan semakin tinggi perputaran piutang akan mengurangi *financial distress* pada perusahaan.

Rasio-rasio ini dapat dimanfaatkan dalam memprediksi *financial distress* atau kesulitan keuangan perusahaan untuk beberapa periode sebelum bisnis benar-benar mengalami kebangkrutan. *Financial distress* memiliki berbagai macam sudut pandang yang berbeda-beda, menurut Farah (2016) salah satu cara melihat apakah suatu perusahaan terindikasi *financial distress* yaitu dengan mengamati adanya perkembangan laba yang fluktuatif sampai dengan perusahaan mengalami kerugian.

Tabel 1.1
Data Perkembangan Laba Perusahaan

No	Kode Perusahaan	Perkembangan Laba				
		2015	2016	2017	2018	2019
1.	ACST	42.532.000	67.555.000	153.791.000	21.419.000	(1.131.8849.000)
2.	BIKA	76.628.133.977	(77.981.341.628)	(44.354.027.770)	(45.682.595.609)	(82.553.635.471)
3.	MTSM	(4.678.222.844)	(2.364.989.127)	(4.802.932.780)	(8.068.444.851)	(6.943.129.415)

Sumber : Data diolah 2020

Pada tabel diatas dapat dilihat adanya penurunan laba yang terjadi secara berturut-turut. Hal ini dapat menjadi indikasi awal bahwa perusahaan akan mengalami *financial distress*. Pada perusahaan dengan kode ACST terjadi ketidak stabilan terhadap laba perusahaan dimana terjadi kenaikan laba dari tahun 2015 ke

2016 dan 2017, namun pada tahun 2018 laba perusahaan menurun sangat drastis sampai pada tahun 2019 terjadi kerugian yang cukup besar.

Penurunan laba juga terjadi pada perusahaan dengan kode BIKA di tahun 2015 ke 2016, terjadi penurunan laba yang sebelumnya Rp 76.628.133.977 menjadi (Rp 77.981.341.628). Penurunan ini terus-menerus terjadi di tahun 2017, 2018 sampai dengan 2019 secara berturut-turut (Rp 44.354.027.770), (Rp 45.682.595.609), (Rp 82.553.635.471)

Pada perusahaan dengan kode MTSM penurunan laba terjadi secara berturut-turut pada periode 2015 sampai dengan 2019 (Rp 4.678.222.844), (Rp 2.364.989.127), (Rp 4.802.932.780), (Rp 8.068.444.851), (Rp 6.943.129.415)

Penurunan laba yang terjadi terus menerus apabila manajemen tidak segera melakukan evaluasi dan penanganan yang serius terhadap indikasi *financial distress*, maka hal ini akan menjadi masalah yang sangat serius untuk keberlangsungan operasional perusahaan bahkan hal yang lebih buruk dapat terjadi seperti kebangkrutan perusahaan.

Tabel 1.2

Nilai CR, DAR, RTO Pada Pt. Acset Indonusa Tbk.

Tahun 2015-2019

Nama Perusahaan	Kode	Rasio	Tahun				
			2015	2016	2017	2018	2019
Acset Indonusa Tbk.	ACST	CR	1.326	0.176	1.273	1.097	0.946
		DAR	0.660	0.480	0.730	0.840	0.970
		RTO	12.297	8.343	13.182	13.144	9.775

Sumber : Data diolah 2020

Berdasarkan tabel 1.2 terlihat bahwa terjadi penurunan CR dari 1,326 di tahun 2015 menjadi 0,176 pada tahun 2016 yang seharusnya menurunkan tingkat

laba sehingga probabilitas *financial distress* pada perusahaan meningkat. Namun pada rill nya terjadi kenaikan laba dari Rp 42.532.000 di tahun 2015 menjadi Rp 67.555.000 pada tahun 2016 sehingga probabilitas terjadinya *financial distress* menurun. Untuk variabel DAR pada tahun 2016 sebesar 0,480 mengalami penurunan menjadi 0,730 di tahun 2017, seharusnya kenaikan DAR ini menyebabkan menurunnya perolehan laba sehingga probabilitas *financial distress* meningkat. Namun para rill nya laba mengalami peningkatan sehingga probabilitas terjadinya *financial distress* menurun. Pada tahun 2015 RTO sebesar 12,297 mengalami penurunan di tahun 2016 menjadi 8,343 seharusnya penurunan RTO ini menurunkan perolehan laba perusahaan dan meningkatkan terjadinya *financial distress* pada perusahaan. Namun pada rill nya perolehan laba meningkat sehingga kemungkinan terjadinya *financial distress* menurun.

Tabel 1.3

Nilai CR, DAR, RTO Pada PT. Binakarya Jaya Abadi Tbk.

Tahun 2015-2019

Nama Perusahaan	Kode	Rasio	Tahun				
			2015	2016	2017	2018	2019
Binakarya Jaya Abadi Tbk.	BIKA	CR	0.020	0.025	0.040	0.032	0.029
		DAR	0.720	0.710	0.720	0.740	0.970
		RTO	48.970	26.946	30.913	39.059	54.475

Sumber : data diolah 2020

Berdasarkan tabel 1.3 nilai CR pada tahun 2015 sebesar 0,020 mengalami penurunan di tahun 2016 menjadi 0,025 sehingga penurunan CR ini menyebabkan perolehan laba menurun dan meningkatkan kemungkinan *financial distress* pada perusahaan. Namun pada rill nya perolehan laba menurun dan meningkatkan kemungkinan *financial distress*. Pada variabel DAR di tahun 2015 sebesar 0,720

mengalami penurunan menjadi 0,710 di tahun 2016, penurunan DAR menyebabkan perolehan laba meningkat sehingga menurunkan terjadinya *financial distress*. Namun pada rill nya perolehan laba menurun dan meningkatkan kemungkinan *financial distress*. Terjadinya peningkatan RTO pada tahun 2018 sebesar 39,059 menjadi 54,475 di tahun 2019 seharusnya menyebabkan perolehan laba meningkat dan kemungkinan *financial distress* pada perusahaan menurun. Namun pada rill nya kerugian meningkat atau perolehan laba menurun sehingga menyebabkan *financial distress* meningkat.

Tabel 1.4
Nilai CR, DAR, RTO Pada PT. Metro Realty Tbk.
Tahun 2015-2019

Nama Perusahaan	Kode	Rasio	Tahun				
			2015	2016	2017	2018	2019
Metro Realty Tbk.	MTSM	CR	15.648	11.765	5.707	3.478	1.651
		DAR	0.126	0.117	0.134	0.165	0.301
		RTO	96.656	51.887	35.020	40.135	6.152

Berdasarkan tabel 1.4 dapat dilihat pada tahun 2018 nilai CR sebesar 3,478 mengalami penurunan di tahun 2019 menjadi 1,651 seharusnya penurunan ini menyebabkan tingkat kerugian meningkat atau perolehan laba menurun dan *financial distress* meningkat. Namun pada rill nya tingkat kerugian menurun dari tahun sebelumnya sehingga dapat menurunkan kemungkinan *financial distress*. Nilai DAR pada tahun 2018 sebesar 0,165 mengalami kenaikan di tahun 2019 menjadi 0,310 seharusnya kenaikan nilai DAR menyebabkan tingkat kerugian meningkat atau perolehan laba menurun sehingga kemungkinan *financial distress* pada perusahaan meningkat. Namun pada rill nya kerugian menurun dari tahun

sebelumnya dan menurunkan terjadinya *financial distress*. Pada variabel RTO di tahun 2018 sebesar 40,135 mengalami penurunan pada tahun 2019 menjadi 6,152 seharusnya penurunan RTO menyebabkan tingkat kerugian meningkat atau perolehan laba meningkat dan menurunkan terjadinya *financial distress*. Namun pada rill nya justru kerugian perusahaan menurun dan menurunkan terjadinya *financial distress*.

Telah banyak penelitian terdahulu yang menemukan bahwa *financial distress* banyak dipengaruhi oleh beberapa faktor. Penelitian yang dilakukan oleh Marota, Alipudin, Maiyarash (2018) mendapatkan hasil bahwa likuiditas yang diproksikan oleh *current ratio* berpengaruh terhadap *financial distress*. Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendek, Namun hasil lain ditemukan dari penelitian yang dilakukan Rizki (2019) bahwa tidak adanya pengaruh likuiditas terhadap *financial distress*.

Menurut Marota, Alipudin, Maiyarash (2018) penelitian yang diproksikan oleh *debt to assets ratio*, jika total hutang yang dimiliki perusahaan semakin besar akan mengakibatkan kemungkinan perusahaan mengalami *financial distress* semakin besar pula. Selain itu, penelitian yang dilakukan Paramita, Aziz, Kusuma (2019) menyatakan tidak ada perbedaan antara perusahaan yang memiliki *debt to assets ratio* yang tinggi dan *debt to assets ratio* rendah terhadap *financial distress*. Dimana perusahaan yang mengalami *debt to assets ratio* tinggi bisa tidak mengalami *financial distress* apabila diikuti dengan keuntungan yang didapat oleh perusahaan.

Wahyuliana (2017) dalam penelitiannya menjelaskan bahwa tidak adanya pengaruh *receivable turnover* terhadap *financial distress*. Dalam penelitiannya menghasilkan *receivable turnover* bernilai positif yang artinya bahwa semakin kecil jumlah piutang maka semakin kecil pula terjadinya kemungkinan *financial distress*. *Receivable turnover* ini belum banyak diteliti oleh peneliti sebelumnya yang berhubungan dengan *financial distress*.

Berdasarkan fenomena masalah dalam latar belakang penelitian ini dan masih terdapatnya perbedaan hasil penelitian sebelumnya, maka peneliti mengambil penelitian ini dengan judul: **“PENGARUH CR, DAR, DAN RTO TERHADAP *FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE TAHUN 2015-2019”**



B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah *current ratio*, *debt to asset ratio*, dan *receivable turnover* secara simultan berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2015-2019?
2. Apakah *current ratio* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2015-2019?
3. Apakah *debt to asset ratio* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2015-2019?
4. Apakah *receivable turnover* berpengaruh terhadap *financial distress* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2015-2019?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui pengaruh *current ratio*, *debt to assets ratio*, dan *receivable turnover* secara simultan terhadap *financial distress* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2015-2019.
- b. Untuk mengetahui pengaruh *current ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2015-2019.
- c. Untuk mengetahui pengaruh *debt to assets ratio* terhadap *financial distress* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2015-2019.
- d. Untuk mengetahui pengaruh *receivable turnover* terhadap *financial distress* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia periode tahun 2015-2019.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut :

a. Bagi Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *financial distress* yang kemudian dapat menjadi pedoman bagi *stakeholder* dan *shareholder* perusahaan agar dapat memecahkan masalah perusahaan terutama dibidang manajemen keuangan, dan dapat memberikan masukan dalam hal pemikiran, yang akan berguna untuk pembuatan keputusan di masa sekarang maupun masa mendatang.

b. Bagi Institusi

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi dan literatur untuk melakukan penelitian selanjutnya yang memiliki variabel yang terkait dengan bidang ini.

c. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu contoh bentuk pengaplikasian dan pengimplementasian dari hasil studi dalam kehidupan nyata khususnya di dunia bisnis. Penelitian ini memberikan gambaran kepada peneliti tentang permasalahan-permasalahan mengenai manajemen keuangan yang dihadapi oleh perusahaan. Serta bagi peneliti berikutnya diharapkan dapat menjadi bahan referensi untuk melaksanakan penelitian lebih lanjut mengenai topik ini.