

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan ekonomi dunia akhir-akhir ini berpengaruh terhadap melemahnya aktivitas bisnis secara umum yang disebabkan *Global Financial Crisis*. Perkembangan perekonomian dunia yang dinamis menuntut pengelolaan perusahaan yang baik. Perusahaan harus selalu berupaya untuk mempertahankan serta meningkatkan kinerjanya di tiap sektor sebagai antisipasi persaingan bisnis yang semakin ketat.

Salah satu sektor yang persaingannya ketat adalah sektor properti. Sektor properti adalah satu-satunya instrumen investasi yang paling menarik dibandingkan lainnya. Alasan pertama, harganya selalu naik. Kedua, produk investasinya nyata, atau bisa dilihat dan disentuh. Ketiga, lebih aman karena pemilik bisa mengendalikan sendiri investasinya. Oleh karena itu perusahaan property harus memperhatikan kondisi keuangannya agar tidak mengalami kesulitan keuangan atau *Financial Distress*.

*Financial Distress* atau kesulitan keuangan sangat penting bagi perusahaan karena apabila perusahaan mengalami kesulitan keuangan atau *Financial distress* akan menyebabkan banyak kehilangan investor, investor tidak akan menanamkan saham pada perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan atau *Financial Distress* akan mengalami kebangkrutan.

*Financial distress* adalah kondisi dimana perusahaan mengalami penurunan atas kinerja keuangannya yang ditandai arus kas operasi perusahaan tidak cukup sempurna untuk memenuhi kewajiban saat ini. Kesulitan keuangan dapat menyebabkan perusahaan gagal dalam membayar kontrak, dan mungkin mengakibatkan restrukturasi keuangan antara perusahaan, kreditur, dan investor sejenisnya. Prediksi kesulitan keuangan tidak hanya digunakan pada perusahaan yang memiliki kondisi tertentu saja, tetapi pada seluruh perusahaan yang memiliki kondisi baik dan buruk karena tujuan dari prediksi *financial distress* adalah sebagai sistem peringatan dini sebelum terjadinya kebangkrutan dan perusahaan dapat mengambil tindakan dalam menghindari dan memperbaiki keuangan (Kanya, 2014).

Kesulitan keuangan atau *financial distress* merupakan kondisi dimana hasil operasi perusahaan tidak cukup untuk memenuhi kewajiban perusahaan (*insolvency*). Kesulitan keuangan atau *financial distress* merupakan salah satu ciri perusahaan yang sedang diterpa masalah keuangan. Masalah *financial distress* jika tidak segera ditanggulangi akan berakibat pada kebangkrutan (Kamaludin, 2015). Untuk itu prediksi kesulitan keuangan sebagai peringatan awal sangat penting untuk mengantisipasi *financial distress*.

Salah satu cara untuk memprediksi *financial distress* hingga kebangkrutan yaitu Model Altman's Z-score. Menurut Fahmi (2013:158): pada saat ini banyak formula yang dikembangkan untuk menjawab permasalahan tentang *bankruptcy* ini, salah satu yang dianggap populer dan banyak dipergunakan dalam berbagai penelitian serta

analisis secara umum adalah model kebangkrutan Altman. Model Altman ini atau lebih umum disebut dengan Altman Z-score.

Adapun fenomena yang berkaitan dengan *Financial Distress* atau kesulitan keuangan yang terjadi pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2018. Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) dinilai keliru mengeluarkan izin investasi. Hal itu disampaikan anggota DPR Fraksi Partai Gerindra, Nizar Zahro, menyikapi terjadinya masalah keuangan yang dialami salah satu investor properti asal China di Indonesia, *China Fortune Land Development* (CFLD). Nizar khawatir investasi CFLD di Indonesia macet dan berdampak pemutusan hubungan kerja akibat masalah keuangan yang dialami perusahaan yang kantor pusatnya berada di Singapura tersebut. Berdasarkan laporan media properti asal Tiongkok Mingtiandi, CFLD merumahkan 900 pegawainya setelah perusahaan tersebut mengalami krisis keuangan dan menjual sebagian unit usahanya kepada raksasa properti China Vanke pada Juni 2018. Kemudian, media Singapura Business Times juga melaporkan kantor pusat CFLD di Singapura juga memecat 60 pegawainya dari total 96 pegawai yang terdaftar. Pemecatan itu dilakukan dua tahun setelah CFLD membuka kantor pusat di Singapura dan melakukan ekspansi bisnis di Indonesia dan Malaysia. Adapun pihak CFLD di Indonesia belum memberikan penjelasan terkait dugaan masalah keuangan tersebut. Saat dimintai konfirmasi, Associate Director Industrial Development and Promotion CFLD, Shirley T Putri belum memberikan jawaban. Indikasi masalah keuangan induk perusahaan CFLD di Tiongkok dilaporkan

Reuters terjadi sejak awal Februari 2018 bertepatan dengan merosotnya indeks pasar sektor industri properti di China yang mengalami koreksi sebesar 16% sejak diberlakukannya pengetatan kebijakan investasi di luar China oleh pemerintah pada tahun 2017 lalu. Akibatnya, harga saham CFLD di bursa Shanghai mengalami penurunan signifikan, yakni terjun lebih dari 31% dari harga 45,93 Yuan per lembar saham di bulan Februari 2019 menjadi 14,42 Yuan per lembar saham pada bulan November 2018. (<https://www.wartaekonomi.co.id/read207298/cfld-terlilit-masalah-keuangan-dpr-tuding-bkpm-tak-prudent.html> )

Fenomena lain yang berkaitan dengan *Financial Distress* atau kesulitan keuangan yang terjadi pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Jakarta, CNBC Indonesia - Kasus korupsi yang melibatkan sejumlah pejabat Kabupaten Bekasi dan Meikarta berpotensi membuat kondisi keuangan PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) makin sulit. Pasalnya, kasus ini berpotensi mengganggu penjualan properti perseroan.

Potensi kesulitan keuangan tersebut, sudah disampaikan Moody's Investor Service beberapa waktu lalu dengan menurunkan LPKR dari B2 menjadi B3 dengan outlook negatif. Bersamaan dengan itu, Moody's juga menurunkan peringkat obligasi senior tanpa jaminan yang diterbitkan oleh Theta Capital Pte. Ltd., yang merupakan anak usaha LPKR dengan rating yang sama. Wakil Presiden dan Analis Senior Moody Jacintha Poh mengatakan penurunan rating ini dilakukan dengan mempertimbangkan

kemungkinan pelemahan arus kas perusahaan dalam 12-18 bulan ke depan. Hal tersebut akan berdampak pada kemampuan perusahaan untuk membayarkan utang-utangnya. Penurunan peringkat mencerminkan ekspektasi kami bahwa arus kas operasi Lippo Karawaci di level perusahaan induk akan melemah lebih lanjut dalam 12-18 bulan ke depan, sehingga kemampuan perusahaan untuk membayar utangnya akan bergantung pada kemampuan penjualannya. Lembaga rating internasional ini memperkirakan bahwa likuiditas perusahaan hanya akan cukup untuk menutupi kebutuhan kasnya hingga September 2019, mengingat pengeluaran perusahaan akan sangat tinggi pada 2018 mencapai Rp 1,1 triliun dan Rp 1,3 triliun pada 2019. Selain itu, arus kas perusahaan milik Grup Lippo ini, diperkirakan akan negatif sebagai perusahaan induk. Penyebabnya antara lain karena penjualan yang lesu, penurunan biaya manajemen aset dari penjualan *Bowsprit Capital Corporation* yang menjadi pengelola *First REIT Limited*. Dengan demikian, kemungkinan terjadinya resiko keuangan pada perusahaan ini akan lebih tinggi karena tingginya nilai utang yang akan jatuh tempo pada 2018 dan 2019. Sementara itu, outlook negatif mencerminkan ketidakpastian seputar pelaksanaan penjualan aset Lippo Karawaci, yang dapat mengakibatkan memburuknya likuiditas perusahaan induk selama 12-18 bulan ke depan. Mengingat prospek negatif, peringkat Lippo Karawaci tidak mungkin ditingkatkan dalam 12-18 bulan ke depan. Prospek tidak akan kembali stabil selama kemampuan perusahaan untuk membayar hutang yang bergantung pada kemampuan untuk melakukan penjualan aset. Keputusan LPKR untuk melakukan divestasi saham yang besar dari proyek unggulan Meikarta, yang dimiliki perusahaan

melalui 54% kepemilikan terhadap anak perusahaannya, PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK). Keputusan ini dinilai akan menurunkan arus kas (*cash flow*) secara signifikan yang didapat dari penjualan properti. Kasus inilah yang berpotensi mengganggu penjualan proyek Meikarta. Jika target penjualan tidak tercapai dalam enam bulan kedepan, bukan tidak mungkin perseroan akan mengalami kesulitan keuangan., bukan tidak mungkin perseroan akan mengalami kesulitan keuangan. (<https://www.cnbcindonesia.com/market/20181016112850-17-37570/meikarta-tersandung-di-kpk-kinerja-keuangan-lpkr-terancam>)

Adapun fenomena selanjutnya yaitu yang terjadi pada tahun 2016 Harga saham PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dibuka merosot pada perdagangan. Berdasarkan data perdagangan, harga saham Agung Podomoro dibuka meluncur turun 8,33 persen ke level Rp275 per lembar, dari penutupan di akhir pekan lalu di angka Rp300 per lembar. Sementara, hingga pukul 9.30 WIB, harga saham telah melemah 10 persen ke level Rp270 per lembar. Kepala Riset First Asia Capital David Sutyanto mengatakan, secara jelas, kasus suap proyek reklamasi yang menyeret Direktur Utama Agung Podomoro menjadi sentimen utama pelemahan harga saham. Menurutnya, sentimen tersebut menggeser pandangan pelaku pasar terkait fundamental perusahaan.

“Sentimen kasus hukum seperti ini membuat orang tidak lagi melihat fundamental perusahaan. Namun memang ada kekhawatiran jika kasus tersebut bisa membuat fundamental perusahaan terganggu, meski tidak dalam jangka pendek,” ujarnya saat

dihubungi *CNNIndonesia.com*. David menjelaskan, proyek reklamasi Agung Podomoro yang terkena kasus suap tersebut merupakan proyek jangka panjang. Ia menilai jika memang bermasalah, maka kinerja Agung Podomoro dalam jangka panjang akan mengalami hambatan. “Kinerjanya bakal terhambat. Karena kan ini proyek jangka panjang. Proyek reklamasi kan 5 tahun ke atas,” jelasnya. Ia menambahkan, secara fundamental, sebenarnya kinerja Agung Podomoro di antara perusahaan properti lain masih terbilang bagus. David menjelaskan, meski perseroan tidak memiliki lahan kosong (landbank) yang besar, tetapi pendapatan berkelanjutan (recurring income) perseroan terbilang bagus. “Agung Podomoro kan didukung portofolio recurring income yang lumayan seperti mal, perkantoran, dan mixed use. Perusahaan juga masih membukukan laba bersih meski turun,” katanya. Lebih lanjut, terkait periode pelemahan saham, David menilai tidak ada rumus pasti sampai sejauh mana penurunan akan terjadi. Menurutnya, selama belum ada kejelasan putusan hukum, saham Agung Podomoro akan berfluktuasi. “Setidaknya dalam 2-3 hari, harga saham akan mengalami penurunan tajam. Tapi nanti kita lihat bagaimana keputusan hukum. Selama belum ada kejelasan putusan, maka harga saham akan fuktuatif,” jelasnya. Selain itu, David juga menyatakan sebaiknya pelaku pasar mulai berhati-hati untuk melakukan transaksi saham di sektor properti. Pasalnya ia memprediksi saham perusahaan lain yang memiliki proyek reklamasi bakal ikut terimbas. “Saya lihat kasus ini bisa berdampak ke emiten lain yang punya proyek reklamasi. Untuk sementara sektor properti sebaiknya dihindari dulu,.

Berdasarkan fenomena diatas, dapat disimpulkan bahwa perusahaan properti PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR) mengalami kesulitan keuangan atau *Financial Distress* yang di sebabkan oleh indicator keuangan yg kurang baik seperti terjadinya penurunan harga saham, melemahnya tingkat *likuiditas*, penurunan arus kas ( *cash flow*) penurunan *profitabilitas*

Penelitian mengenai kesulitan keuangan (*Finacial Distress*) telah banyak dijadikan sebagai ojektif penelitian dan faktor – faktor yang mempengaruhinya telah banyak diuji oleh peneliti sebelumnya. Namun penelitian yang dilakukan menunjukkan simpulan yang beragam. Hal ini terjadi karena antara penelitian satu dengan yang lain menunjukkan hasil yang berbeda.

*Likuiditas* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress* (Vivi dan Ikhsan 2017). *Likuiditas* merupakan kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Rasio ini penting karena kegagalan dalam membayar kewajiban dapat menyebabkan kebangkrutan perusahaan (Irham Fahmi, 2013:121).

*Leverage* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress* (Vivi dan Ikhsan 2017). *Leverage* merupakan rasio yang mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh kewajiban atau pihak luar dengan kemampuan perusahaan yang digambarkan oleh ekuitas. Setiap penggunaan utang oleh perusahaan akan berpengaruh terhadap rasio dan pengembalian (Harahap, 2013:306). Menurut Ruri Erawati (2016) *Financial leverage* menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang.

*Profitabilitas* berpengaruh signifikan terhadap *financial distress* (Jiming dan Wei Wei, 2011). Rasio *profitabilitas* merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba atau keuntungan, *profitabilitas* suatu perusahaan mewujudkan perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut (Ardiyanto, 2011).

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Orina Andre (2013) yaitu **PENGARUH PROFITABILITAS, LIKUIDITAS, DAN LEVERAGE DALAM MEMPREDIKSI FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN ANEKA INDUSTRI DI BURSA EFEK INDONESIA**. Persamaan dengan penelitian sebelumnya yaitu menggunakan variabel *Profitabilitas*, *Likuiditas* dan *Leverage*. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya terletak pada studi kasusnya, dalam penelitian penulis dilaksanakan di Sektor Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2017

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik melakukan penelitian lebih lanjut dan tertarik mengambil judul “**PENGARUH LIKUIDITAS, LEVERAGE DAN PROFITABILITAS TERHADAP FINANCIAL DISTRESS** (Studi Pada Perusahaan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017)”

## 1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian tersebut, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana *likuiditas* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Bagaimana *leverage* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Bagaimana *profitabilitas* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
4. Bagaimana *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
5. Seberapa besar pengaruh *likuiditas* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
6. Seberapa besar pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
7. Seberapa besar pengaruh *profitabilitas* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
8. Seberapa besar pengaruh *likuiditas*, *leverage* dan *profitabilitas* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

### 1.3 Maksud dan Tujuan penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data dan menganalisis kemudian ditarik kesimpulan. Hal tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh *Liuiditas*, *Leverage*, dan *Profitabilitas* Terhadap *Financial Distress*. Berdasarkan perumusan masalah di atas, tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis *likuiditas* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Untuk mengetahui dan menganalisis *leverage* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
3. Untuk mengetahui dan menganalisis *profitabilitas* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
4. Untuk mengetahui dan menganalisis *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
5. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *likuiditas* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
6. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
7. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *profitabilitas* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

8. Untuk mengetahui besarnya pengaruh *likuiditas*, *leverage*, dan *profitabilitas* terhadap *financial distress* pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai dua manfaat, yaitu secara teoritis dan secara praktis yang akan dijelaskan sebagai berikut :

##### **1.4.1. Kegunaan Teoritis**

Penulis sangat berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan bukti empiris mengenai pengaruh antar variabel-variabel fundamental dan teknikal yang dalam hal ini adalah *Likuiditas*, *Leverage* dan *Profitabilitas*, dalam Memprediksi *Financial Distress*, dan memberikan penjelasan serta memahami teori yang sudah ada mengenai faktor-faktor fundamental dan teknikal yang mempengaruhi *Financial Distress*

##### **1.4.2. Kegunaan Praktis**

Adapun kegunaan penelitian ini dari sisi akademik, yaitu sebagai berikut:

###### **1. Bagi Penulis**

Sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana dan hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan menambah pengetahuan mengenai metode penelitian yang menyangkut masalah akuntansi keuangan pada umumnya, serta perbandingan antara rasio *Likuiditas*, *Leverage*,

*Profitabilitas*, dan *Financial Distress* pada khususnya berdasarkan teori-teori yang diperoleh dari hasil kuliah dan mengaplikasikannya pada kenyataan bisnis.

## 2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu perusahaan yang akan membeli saham untuk mempertimbangkan rasio keuangan lainnya, agar tidak salah langkah dalam menginvestasikan modalnya.

## 3. Bagi Dunia Pendidikan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu, berbagi ilmu pengetahuan, dan pemahaman mengenai pengaruh rasio *Likuiditas*, *Leverage*, *Profitabilitas*, dan terhadap *Financial Distress* serta untuk menjadikan bahan masukan dan informasi guna melakukan penelitian selanjutnya

### **1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diambil dari laporan keuangan tahunan dan data saham yang dimuat dalam ICMD (*Indonesian Capital Market Directory*), [www.sahamok.com](http://www.sahamok.com) dan [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Sedangkan waktu penelitian ini dimulai dari tanggal disahkannya proposal penelitian selesai.