

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan perusahaan yang beroperasi di sektor industri *property* dan *real estate* yang berfokus menangani bidang pengembangan jasa terkait tanah, bangunan dan aset properti lainnya. Industri *property* dan *real estate* sering dianggap satu hal sama, namun pada kenyataannya memiliki dua hal makna yang berbeda. *Property* adalah kekayaan yang mencakup tanah dan bangunan serta segala fasilitas yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan bangunan sementara *real estate* merupakan bentuk properti yang melibatkan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, termasuk sumber daya seperti tanaman, mineral, air, dan benda mati lainnya di alam yang dianggap sebagai aset nyata (Parida, 2020).

Perkembangan sektor *property* dan *real estate* mengalami perkembangan tiap tahun dikarenakan kebutuhan pokok manusia akan tempat tinggal menjadi semakin penting seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin meningkat pula (Setiyoharini & Taufiqurahman, 2022). Jumlah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berjumlah lebih dari 80 perusahaan. Terjadinya peningkatan jumlah perusahaan *property* dan *real estate* dikarenakan sekarang persaingan antar perusahaan yang kompetitif dilihat dari perkembangan pesatnya perekonomian saat ini.

Sektor industri *property* dan *real estate* banyak diminati oleh kalangan investor sebab memiliki prospek yang menjanjikan kedepannya. Namun, menurut data Badan Pusat Statistik menunjukkan adanya perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi dalam data Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi (23 Sektor) dari tahun 2020 – 2022. Berikut adalah data realisasi investasi penanaman modal dalam negeri :

Tabel 1. 1 Data Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi (23 Sektor) (Terakhir diperbarui 31 Mei 2023)

Sektor Ekonomi [Investasi]	Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Sektor Ekonomi (23 Sektor) (Juta US\$)					
	Proyek			Investasi		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Perumahan, Kawasan Industri, dan Perkantoran	4.347	3.257	3.729	44.852,8	85.497,8	66.167,8

Sumber : [www.bps.go.id](http://www.bps.go.id)

Berdasarkan tabel 1.1 diketahui bahwa dari sisi investasi terjadi peningkatan signifikan pada tahun 2020 menuju 2021 namun terjadi penurunan pada tahun 2021 menuju tahun 2022. Penurunan tersebut dapat dikarenakan persaingan bisnis yang ketat sehingga menyebabkan terjadinya penurunan daya beli masyarakat dibidang *property* dan *real estate*. Meski demikian, perusahaan sektor *property* dan *real estate* masih memiliki peluang untuk pertumbuhan bisnis yang baik sehingga masih menarik untuk investasikan. Perusahaan *property* dan *real estate* harus mampu memahami risiko dan peluang yang mungkin terjadi dengan baik, bagaimana fluktuasi pasar dan

beradaptasi dengan perubahan di sektor bisnis yang diperlukan serta menghadapi tantangan kompetitif dari perusahaan pesaing lainnya.

Upaya untuk menghadapi tantangan persaingan bisnis yang kompetitif, baik secara lokal maupun global maka perusahaan perlu mencari sebuah strategi yang tepat untuk dapat memaksimalkan laba. Strategi yang dipakai dalam menghadapi tantangan tersebut harus tepat guna mempertahankan keberlangsungan perusahaannya dalam jangka panjang. Apabila perusahaan tidak menerapkan strategi yang tepat maka dapat menyebabkan perusahaan berada dalam kondisi *financial distress*. Kesulitan keuangan ialah suatu kondisi perusahaan mengawali penurunan sebelum terjadinya kebangkrutan dalam hal penurunan kinerja keuangan secara signifikan (Rahman, 2021). Menurut (Cahyani & Indah, 2021) menyatakan bahwa gejala *financial distress* bermula dari kondisi perusahaan yang belum bisa untuk memenuhi seluruh kewajibannya (liabilitas) sehingga terjadi penurunan kondisi keuangan pada suatu perusahaan. Selain itu, menurut (Dharma Swara, 2021) menjelaskan mengenai kondisi *financial distress* yang berawal dari ketidakteraturan dalam manajemen keuangan perusahaan sehingga mengakibatkan kesulitan finansial.

Kesulitan keuangan (*financial distress*) dapat membawa dampak terhadap hubungan kontrak. Hubungan kontrak dapat dibatalkan apabila perusahaan gagal bayar hutang sehingga berpotensi terjadi hal dalam restrukturisasi keuangan antara perusahaan, kreditur, dan investor modal. Dengan kata lain, apabila suatu perusahaan tidak segera menanggapi sinyal *distress* maka perusahaan tersebut memiliki konsekuensi yang merugikan dengan merosotnya kepercayaan investor (Andriyani

dkk., 2018). Situasi tersebut dapat mengancam keberlangsungan usaha dan tentunya merugikan para stakeholders.

Prediksi terjadinya *financial distress* dapat dilakukan dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan adalah rekapitulasi akhir dari keseluruhan transaksi keuangan yang tercatat sepanjang periode buku tersebut (Vitasari, Rizal & Sholihin, 2017). Dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan dapat ditemukan tingkat perkembangan dan kondisi yang sedang dialami oleh sebuah perusahaan secara menyeluruh. Dari laporan keuangan juga dapat diketahui mengenai kondisi perusahaan yang sedang mengalami pertumbuhan atau menghadapi kesulitan financial (Thian, 2022). Laporan keuangan perusahaan berguna bagi para stakeholders dalam pengambilan keputusan yang tepat.

Untuk pengambilan keputusan sebuah informasi tentang kinerja serta perubahan posisi keuangan maka terlihat pada laporan keuangan yang sudah diterbitkan (Nurhamidah & Kosasih, 2021). Dalam laporan keuangan perusahaan, dapat diketahui bagaimana struktur modal, kemampuan perusahaan dalam membayar kewajibannya, tingkat profitabilitas, efektifitas penggunaan aset dan aliran kas perusahaan. Para stakeholders tersebut memiliki peran untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan terhadap risiko terjadinya kondisi kesulitan keuangan yang mengarah pada kebangkrutan dengan mengkaji laporan keuangan perusahaan.

Analisis laporan keuangan untuk melihat kinerja perusahaan dapat menggunakan rasio keuangan untuk melihat kondisi *financial distress* suatu perusahaan. Menurut (Nuryanti & Ramdhan, 2023) menyatakan bahwa rasio-rasio

keuangan dapat menjadi salah satu prediktor *financial distress*. Rasio keuangan merupakan analisis dengan melakukan perbandingan data keuangan yang ada pada laporan keuangan seperti laporan neraca, laporan laba/rugi, dan lain – lain yang digunakan untuk menilai suatu risiko serta peluang pada perusahaan ditahun yang akan datang (Karimah & Sukarno, 2023). Rasio keuangan ini mencakup rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan aktivitas. Selain, menggunakan rasio keuangan dapat pula diprediksi menggunakan indikator operasi arus kas, *sales growth*, kepemilikan manajerial dan lain – lain sebagai alternatif dalam menganalisis laporan keuangan terkait dengan *financial distress*. Pada penelitian ini terdapat beberapa rasio keuangan dan indikator lain yang digunakan perusahaan untuk memprediksi *financial distress*, diantaranya adalah operasi arus kas, profitabilitas, solvabilitas, dan *sales growth*.

Arus kas (*Cash flow*) merupakan kas masuk dan kas keluar yang meliputi tiga laporan aktivitas yaitu aktivitas operasi, investasi dan pembiayaan (Zees & Kawatu, 2022). Menurut (Fitri & Dillak, 2020), arus kas memberikan informasi yang pihak kreditor butuhkan guna mengevaluasi kemampuan perusahaan untuk pembayaran utangnya sekaligus dapat dipergunakan untuk memprediksi potensi terjadinya *financial distress* pada suatu perusahaan. Menurut penelitian (Wijaya & Suhendah, 2023) menyatakan bahwa arus kas berpengaruh positif terhadap *financial distress*. Hal ini sejalan dengan penelitian (Pratiwi & Sasongko, 2023) bahwa Operating Cash Flow berpengaruh terhadap *financial distress*. Berbeda dengan hasil penelitian

(Venisa & Widjaja, 2022) menyatakan bahwa arus kas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Rasio profitabilitas merupakan suatu indikator yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan melalui beragam aktivitas yang dilakukannya (Erayanti, 2019). (Venisa & Widjaja, 2022) mengemukakan bahwa rasio profitabilitas merupakan rasio pengukuran kinerja manajemen secara menyeluruh yang tercermin dari laba atas penjualan dan investasi. Menurut hasil penelitian (Nuryanti & Ramdhan, 2023) dan (Fitri & Syamwil, 2020) membuktikan profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap *financial distress*. Namun, berbeda dengan hasil penelitian (Suryani, 2020) membuktikan bahwa profitabilitas tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Rasio Solvabilitas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjang saat perusahaan menghadapi likuidasi. Menurut (Diana & Osesoga, 2020) menjelaskan bahwa rasio solvabilitas mencakup kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajiban lancar perusahaan dengan menggunakan aset lancar, dan juga mencakup kemampuan perusahaan untuk membayar hutang jika terjadi kebangkrutan atau likuidasi. Penggunaan utang oleh perusahaan akan berdampak pada risiko dan pengembalian yang perlu diperhitungkan. Hasil penelitian terdahulu (Islamiyatun, Hermuningsih & Cahya, 2021) menyatakan bahwa rasio solvabilitas berpengaruh signifikan terhadap *financial distress*. Sedangkan menurut (Kusmawati, Sukadana & Suarjana, 2022) membuktikan rasio solvabilitas tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

*Sales growth*, menurut (Permatasari & Nugroho, 2021) dapat didefinisikan sebagai indikator kapabilitas suatu perusahaan dalam suatu periode tertentu. Keberhasilan perusahaan dalam menjalankan strateginya dapat diukur dari tingkat penjualan yang tinggi. Rasio pertumbuhan penjualan merupakan rasio yang menilai sejauh mana perusahaan mampu mempertahankan posisinya dalam industri dan mengikuti perkembangan ekonomi secara keseluruhan (Setyowati & Sari Nanda, 2019). Menurut hasil penelitian ekasari *sales growth* memiliki pengaruh terhadap *financial distress*. (Asfali, 2019) menyatakan *sales growth* berpengaruh positif signifikan terhadap *financial distress*. Sedangkan (Saputra & Salim, 2020) membuktikan bahwa *sales growth* tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan dan hasil perbedaan dari penelitian terdahulu terkait pengaruh arus kas, profitabilitas, solvabilitas dan *sales growth* penelitian ini bertujuan untuk meneliti kembali dan menganalisis pengaruh arus kas, profitabilitas, solvabilitas dan *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2020 – 2022 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Alasan peneliti menggunakan 4 rasio ini karena bersumber dari penelitian sebelumnya yang memiliki hasil yang beragam. Alasan pemilihan perusahaan properti dan *real estate* ini dipilih sebagai objek penelitian karena rata – rata perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2020 – 2022 memiliki laba negatif selama 2 tahun berturut – turut.

Alasan pemilihan judul dengan fenomena ini karena setiap perusahaan tentunya tidak menginginkan berada dalam kondisi *financial distress* atau bahkan kebangkrutan. Dengan demikian, melalui penelitian ini diharapkan perusahaan dapat mengidentifikasi strategi yang tepat guna menghadapi potensi terjadinya risiko *financial distress* agar tetap menjaga keberlangsungan usahanya. Oleh karena itu, diambil judul penelitian **“PENGARUH ARUS KAS, PROFITABILITAS, SOLVABILITAS DAN SALES GROWTH TERHADAP PREDIKSI FINANCIAL DISTRESS PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE PERIODE 2020 – 2022 YANG TERDAFTAR DI BEI”**.

### **1.2 Batasan Masalah**

Batasan permasalahan diperlukan dalam penelitian agar tidak menyimpang dari pembahasan, batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bidang penelitian manajemen keuangan membahas arus kas, profitabilitas, solvabilitas dan *sales growth* terhadap *financial distress*.
- b. Arus kas diukur menggunakan indikator *Operation Cash Flow Ratio* (OCFR).
- c. Profitabilitas diukur menggunakan indikator *Return On Assets* (ROA).
- d. Solvabilitas diukur menggunakan indikator *Debt to Assets Ratio* (DAR).

### **1.3 Rumusan Masalah**

Kondisi *financial distress* yang mengarah pada kebangkrutan perusahaan ini memiliki keterkaitan dengan arus kas perusahaan yang sedang mengalami kesulitan, rasio profitabilitas yang berkaitan dengan penggunaan aset untuk membiayai kegiatan

operasional perusahaan, rasio solvabilitas yang berkaitan dengan kemampuan perusahaan membayar hutang, dan *sales growth* perusahaan yang menurun sehingga dapat digunakan untuk memprediksi kondisi *financial distress* supaya pihak manajemen perusahaan dapat mengantisipasi dan melakukan pencegahan terhadap risiko terjadinya kondisi kesulitan keuangan.

Maka dari itu, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Apakah terdapat pengaruh arus kas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2020 – 2022 yang terdaftar di BEI?
- b. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2020 – 2022 yang terdaftar di BEI?
- c. Apakah terdapat pengaruh solvabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2020 – 2022 yang terdaftar di BEI?
- d. Apakah terdapat pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2020 – 2022 yang terdaftar di BEI?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, sehingga dapat dipaparkan tujuan penelitian ini sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis pengaruh arus kas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2020 – 2022 yang terdaftar di BEI.
- b. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2020 – 2022 yang terdaftar di BEI.

- c. Untuk menganalisis pengaruh solvabilitas terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2020 – 2022 yang terdaftar di BEI.
- d. Untuk menganalisis pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan *property* dan *real estate* periode 2020 – 2022 yang terdaftar di BEI.

### 1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dipaparkan, diharapkan penelitian ini membawa manfaat sebagai berikut :

- a. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah pemahaman mengenai wawasan terkait objek penelitian, memberikan sumber referensi dan informasi. Selain itu, dapat digunakan sebagai bahan acuan dan pertimbangan bagi penelitian yang selanjutnya terkait dengan objek penelitian yang relevan dengan rasio keuangan dan *financial distress*.

- b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi Peneliti Selanjutnya

Bagi para peneliti selanjutnya, diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menjadi referensi lebih mendalam untuk melakukan penelitian lebih lanjut khususnya terkait *financial distress* dan rasio keuangan yang meliputi profitabilitas, solvabilitas, arus kas dan *sales growth*.

2) Bagi Perusahaan

Temuan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perusahaan dalam mengevaluasi laporan keuangan perusahaan terkait posisi keuangan perusahaan dalam upaya mempertahankan keberlangsungan usaha dan meningkatkan kinerja finansial perusahaan.

3) Bagi Investor/ Calon Investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber informasi yang terkait dengan arus kas, profitabilitas, solvabilitas, dan *sales growth* terhadap *financial distress*.

