

BAB 1

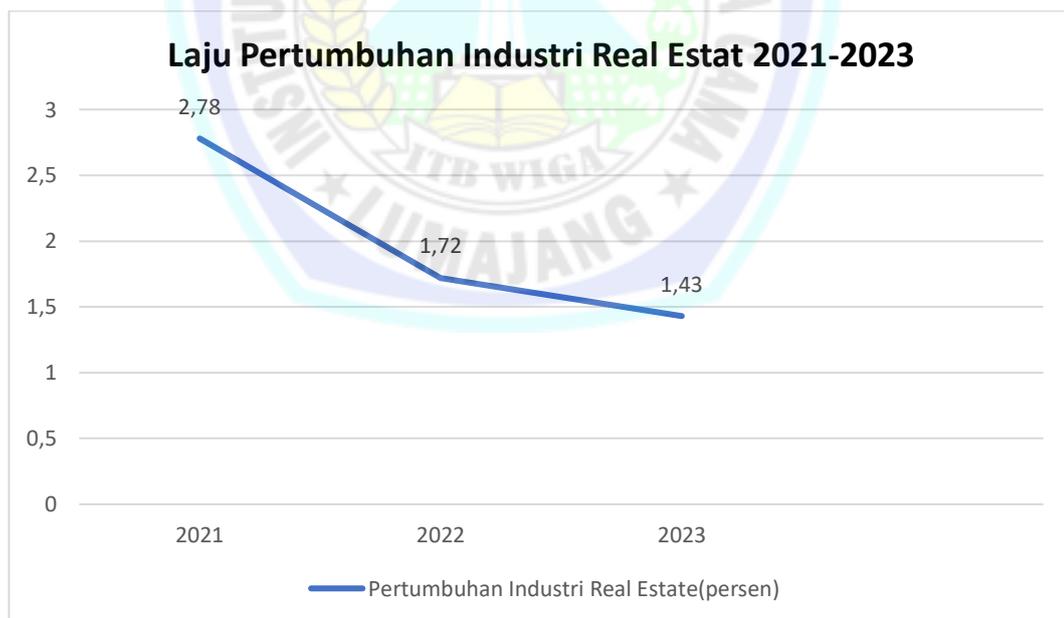
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan dunia usaha saat ini semakin meningkat dan bergerak dengan cepat dari tahun ke tahun sehingga menyebabkan persaingan yang ketat. Perusahaan-perusahaan akan menghadapi banyak sekali tantangan dan kesulitan untuk mempertahankan bisnisnya di tengah persaingan yang semakin meningkat. Persaingan yang terjadi mengharuskan perusahaan untuk secara efektif dalam mengelola kinerja perusahaan yang baik agar kelangsungan hidup perusahaan tetap terjaga. Setiap perusahaan tentunya didirikan untuk mencapai tujuannya yakni memperoleh laba atau keuntungan dari kegiatan operasionalnya.

Perusahaan kecil ataupun besar tentunya ingin mendapatkan laba yang besar serta nilai perusahaan yang meningkat. Tetapi, tetap saja terdapat perusahaan yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang terpaksa bubar karena diduga mengalami kondisi kesulitan keuangan yang berujung pada kepailitan. Sehubungan dengan kepailitan, pemerintah telah mengeluarkan Perpu No. 1/1998 tentang “Perubahan atas UU tentang kepailitan”. Adanya Perpu No. 1/1998 mendorong perwujudan penyelesaian masalah utang piutang secara cepat, adil, terbuka dan efektif (Taufiq, 2017). Perusahaan yang bangkrut merupakan perusahaan yang gagal dalam mengelola operasional perusahaan sehingga tidak mampu memenuhi kewajibannya terhadap kreditur. Secara umum, biasanya kebangkrutan ditandai dengan berbagai kondisi, salah satunya yaitu perusahaan mengalami kesulitan keuangan atau *financial distress*.

Perusahaan sektor properti dan real estat merupakan perusahaan yang fokus bergerak dalam bidang pengembangan jasa terkait tanah, bangunan dan aset properti lainnya. Sektor ini mengalami perkembangan setiap tahunnya karena kebutuhan pokok manusia akan tempat tinggal menjadi semakin penting seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Saat ini, perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) berjumlah lebih dari 90 perusahaan. Jumlah perusahaan sektor ini meningkat seiring dengan persaingan antar perusahaan yang kompetitif dilihat dari perkembangan perekonomian yang pesat saat ini. Namun, pertumbuhan PDB sektor properti dan real estat menunjukkan fluktuasi dalam kurun waktu tiga tahun terakhir yaitu 2021-2023.



Gambar 1. 1 Grafik Laju Pertumbuhan PDB Industri Real Estat Grafik

Sumber : www.bps.co.id

Berdasarkan gambar 1.1 menunjukkan bahwa terdapat penurunan dalam laju pertumbuhan sektor properti dan real estat dalam rentang waktu 2021-2023. Dimana tahun 2021 laju pertumbuhan perusahaan properti dan real estat sebesar 2,78% kemudian mengalami penurunan sebesar 1,06% pada tahun 2022 sehingga laju pertumbuhannya menjadi 1,72%. Pada tahun 2023 menurun lagi sebesar 0,29% sehingga menjadi 1,43%. Pertumbuhan yang tidak stabil ini dapat memengaruhi penilaian investor yang akan berinvestasi sehingga dapat memicu perusahaan mengalami kondisi kesulitan keuangan.

Bursa Efek Indonesia resmi mengumumkan penghapusan pencatatan efek atau *delisting* terhadap delapan perusahaan tercatat pada bulan Desember 2024. PT Hanson Internasional Tbk (MYRX) dan PT Forza Land Indonesia Tbk (FORZ) merupakan perusahaan di bidang properti dan real estat yang telah dinyatakan pailit dan diminta *delisting* oleh Bursa Efek Indonesia pada 21 Juli 2025 dilansir dari Kompas.com. Faktor yang menyebabkan perusahaan dinyatakan pailit adalah terjadinya masalah internal keuangan perusahaan atau kesulitan likuiditas. Dimana kedua emiten tersebut telah melampaui masa suspensi yakni dua puluh empat bulan. Masalah internal keuangan perusahaan yang dialami meliputi menurunnya kinerja keuangan yang ditandai dengan kurangnya modal, juga beban hutang dan bunga yang besar.

Penurunan kinerja perusahaan yang berkelanjutan berisiko menyebabkan perusahaan mengalami kondisi *financial distress*. Awal dari kemunduran suatu perusahaan ditandai dengan *Financial distress*. Platt & Platt dalam (Fahmi, 2018) menjelaskan bahwa *financial distress* ialah penurunan kondisi keuangan yang

dialami oleh perusahaan sebelum terjadinya kebangkrutan. Berlangsung saat perusahaan tidak mempunyai ketersediaan kas yang berasal dari pendapatan untuk memenuhi kewajibannya. Sebelum mengalami *financial distress*, perusahaan mengalami gejala penurunan kinerja keuangan seperti penurunan penjualan, margin keuntungan yang menipis, dan operasional perusahaan yang mulai bergantung pada utang jangka pendek. Penurunan kinerja keuangan ini terjadi secara signifikan dalam rentang waktu lebih dari 3 tahun secara berturut-turut (Lukman, 2022). Oleh sebab itu, penting bagi perusahaan untuk memperkirakan terjadinya *financial distress*. Tujuannya adalah agar perusahaan mampu mendeteksi dan merespons indikasi kebangkrutan sejak dini.

Financial distress merupakan kondisi saat keuangan perusahaan tidak stabil akibatnya perusahaan tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada para kreditur. Kondisi tersebut menjadi tahap awal sebelum perusahaan bangkrut atau gulung tikar. *Financial distress* atau kesulitan keuangan muncul akibat ketidakmampuan perusahaan dalam mempertahankan kestabilan kinerja keuangannya. *Financial distress* muncul ditandai dengan terjadinya situasi dimana perusahaan yang belum bisa memenuhi seluruh kewajibannya sehingga terjadi penurunan kondisi keuangan. *Financial distress* dapat dilihat dengan menganalisis laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan adalah suatu informasi yang menggambarkan kondisi suatu perusahaan, dimana selanjutnya akan menjadi suatu informasi yang menggambarkan tentang kinerja suatu perusahaan (Fahmi, 2017). Rasio keuangan yang diambil dari laporan keuangan perusahaan menjadi alat utama dalam mengidentifikasi kondisi *financial distress*.

Rasio keuangan adalah angka yang menunjukkan hubungan antara unsur yang terdapat pada laporan keuangan, rasio juga dibuat berdasarkan tujuan pihak analisa dalam rangka mengevaluasi kinerja suatu perusahaan berdasarkan laporan keuangannya. Kegunaan dalam mengukur rasio keuangan yakni guna mengevaluasi kondisi keuangan serta kinerja perusahaan. Maka demikian analisis laporan keuangan juga dapat dijadikan sebagai suatu media guna memprediksi *financial distress* yang dihadapi oleh perusahaan (Widhiari & Merkusiwati, 2015). Rasio keuangan mencakup rasio profitabilitas, likuiditas, *leverage* (solvabilitas), dan aktivitas. Selain menggunakan rasio keuangan, dapat juga memprediksi dengan menggunakan indikator *sales growth*, kepemilikan manajerial, kapasitas operasi, biaya agensi dan lain-lain sebagai alternatif dalam menganalisis laporan keuangan terkait *financial distress*. Pada penelitian ini menggunakan rasio keuangan dan beberapa indikator lain yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *leverage*, *sales growth* (pertumbuhan penjualan), *agency cost* (biaya agensi) dan *operating capacity* (kapasitas operasi).

Rasio *leverage* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Dalam artian luas, dijelaskan bahwa *leverage* digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar semua kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjang. Yang artinya seberapa efektif perusahaan menggunakan sumber daya yang dimiliki, sumber daya tersebut meliputi piutang dan modal maupun aktiva (Sujarweni, 2019). Semakin kecil jumlah rasio *leverage*, maka artinya perusahaan mengelola hutang-hutangnya dengan baik. Hal tersebut karena kewajiban yang dimiliki perusahaan lebih kecil

dibandingkan dengan modal atau jumlah aset perusahaan. Sehingga perusahaan dapat terhindar dari kondisi *financial distress*. Penelitian yang dilakukan oleh Burhan & Khairunnisa (2021) mengatakan *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress*. Sedangkan Widhiari & Merkusiwati (2015) mengatakan *leverage* tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Sales growth merupakan cerminan keberhasilan investasi perusahaan periode masa lalu yang dapat dijadikan sebagai prediksi pertumbuhan penjualan di masa yang akan datang. Dalam suatu industri, pertumbuhan penjualan (*sales growth*) menjadi suatu indikator dan daya saing perusahaan. *Sales growth* merupakan peningkatan jumlah penjualan dari tahun ke tahun atau dari waktu ke waktu. Saat pertumbuhan penjualan perusahaan tinggi, maka mencerminkan pendapatan perusahaan juga meningkat. Perusahaan dengan pertumbuhan penjualan yang tidak konsisten, maka semakin besar kemungkinan pendapatan perusahaan menurun atau bahkan mengalami kerugian sehingga berpotensi mengalami *financial Distress*. Menurut hasil penelitian Amanda & Tasman (2019) *sales growth* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *financial distress*. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Khasanah et al (2021) menghasilkan bahwa *sales growth* tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Perbedaan kepentingan antara manajer dengan pemegang saham dalam mengelola operasional perusahaan dapat menimbulkan biaya yang disebut dengan biaya agensi (*agency cost*). Biaya agensi mencakup gaji manajemen, honorarium eksekutif, biaya perjalanan dinas, pengeluaran untuk hiburan, kebutuhan konferensi, tunjangan kesejahteraan, serta berbagai pengeluaran lain yang termasuk

dalam biaya administrasi perusahaan. Semakin tinggi biaya agensi, maka semakin tinggi perusahaan mengalami *financial distress*. Berdasarkan penelitian Puspasari et al (2023) mengatakan bahwa biaya agensi manajerial memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap *financial distress*. Sedangkan penelitian Pratiwi & Muslih (2020) mengatakan bahwa biaya agensi manajerial tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Operating capacity atau kapasitas operasi adalah kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimiliki untuk menjalankan aktivitas operasional dengan hasil yang sebaik-baiknya. *Operating capacity* yang semakin tinggi menunjukkan keefektifan perusahaan dalam menggunakan aset untuk menghasilkan penjualan sehingga menghasilkan keuntungan bagi perusahaan, sebaliknya *operating capacity* yang semakin rendah menunjukkan ketidakefektifan perusahaan dalam menggunakan aset untuk menghasilkan penjualan sehingga menimbulkan *financial distress*. Penelitian yang dilakukan oleh Kwok & Bangun (2023) mengatakan bahwa *operating capacity* memiliki pengaruh positif terhadap *financial distress*. Sedangkan penelitian Pawitri & Alteza (2020) menyatakan bahwa *operating capacity* tidak memiliki pengaruh terhadap *financial distress*.

Penelitian tentang *financial distress* menarik untuk dikaji karena beberapa penelitian yang telah dilakukan menunjukkan hasil yang beragam dan tidak konsisten. Mengingat terdapat perbedaan hasil dari peneliti sebelumnya, maka peneliti tertarik untuk mengkaji ulang topik penelitian tentang *financial distress*. Hal ini dikarenakan *financial distress* erat hubungannya dengan kondisi ekonomi yang ada dalam perusahaan. perusahaan properti dan real estat dipilih karena sektor

ini mengalami perkembangan tiap tahun dikarenakan kebutuhan pokok manusia akan tempat tinggal yang nyaman menjadi semakin penting seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin meningkat pula.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“Pengaruh *Leverage, Sales Growth, Agency cost* dan *Operating Capacity* Terhadap *Financial Distress* Pada Perusahaan Properti Dan Real Estat Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023”**.

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang sudah dijelaskan, maka terdapat batasan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini *leverage, sales growth, agency cost*, dan *operating capacity* terhadap *financial distress*.
- b. *Leverage* diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER).
- c. *Agency cost* diukur dengan menggunakan *Expense Ratio*
- d. *Operating capacity* diukur dengan menggunakan *Total Assets Turn Over* (TATO)
- e. *Financial distress* diukur dengan menggunakan *Altman Z-score*.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan real estat periode 2021-2023?
- b. Apakah *sales growth* berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan real estat periode 2021-2023?
- c. Apakah *agency cost* berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan real estat periode 2021-2023?
- d. Apakah *operating capacity* berpengaruh terhadap *financial distress* perusahaan sektor properti dan real estat periode 2021-2023?

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui pengaruh *leverage* terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estat periode 2021-2023.
- b. Mengetahui pengaruh *sales growth* terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estat periode 2021-2023.
- c. Mengetahui pengaruh *agency cost* terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estat periode 2021-2023.
- d. Mengetahui pengaruh *operating capacity* terhadap *financial distress* pada perusahaan sektor properti dan real estat periode 2021-2023.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

a. Manfaat Teoretis

Manfaat teoretis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan terkait objek penelitian dan memberikan informasi serta referensi.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menjadi referensi yang lebih mendalam untuk melakukan penelitian lebih lanjut khususnya terkait dengan *financial distress*.

2) Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan untuk mengaplikasikan variabel-variabel dalam penelitian ini untuk meningkatkan perusahaan serta sebagai alat untuk mengevaluasi dan meningkatkan kinerja manajemen di masa yang akan datang.

3) Bagi Investor

Adanya penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi investor untuk dijadikan sebagai bahan pengambilan keputusan untuk berinvestasi.