

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Ditengah arus globalisasi yang begitu kuat, perusahaan-perusahaan bagaikan kapal-kapal yang berjuang mengarungi lautan kompetisi sangat intens dan menggugah semangat. Dalam persaingan yang semakin ketat, bukan hanya keuntungan yang menjadi tujuan utama, tetapi juga untuk kelangsungan hidup perusahaan yang berfungsi sebagai mercusuar harapan. Agar bisa bertahan di tengah gelombang persaingan yang dahsyat, perusahaan-perusahaan ini dituntut untuk menemukan ide kreatif, mencari inovasi, merencanakan dengan teliti, dan menyusun strategi bisnis yang tidak hanya tangguh, tetapi juga menarik. Semua usaha ini dilakukan perusahaan tidak mengalami kesulitan keuangan dan terancam mengalami kebangkrutan, atau kondisi tersebut dikenal dengan *financial distress*.

Financial distress merupakan situasi dimana sebuah perusahaan mengalami kesulitan finansial, ditandai dengan penurunan laba yang dihasilkan. Dalam kondisi ini, perusahaan tersebut berjuang untuk memenuhi kewajiban keuangannya, yang dapat dilihat melalui perbandingan laporan keuangan saat ini dengan periode sebelumnya (Salim & Dillak, 2021). Analisis laporan keuangan merupakan proses penting untuk menilai kesehatan keuangan suatu perusahaan. Menurut Kasmir (2015:10) pengertian laporan keuangan : Laporan yang menunjukkan status keuangan suatu perusahaan pada waktu/ periode waktu saat ini.

Perusahaan properti & *real estate* merupakan perusahaan industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan mengutamakan pengembangan kawasan terpadu dan dinamis. Produk yang dihasilkan oleh perusahaan properti & *real estate* sangat beraneka ragam. Produk-produk tersebut antara lain apartemen, kondominium, gedung komersial (ruko), gedung perkantoran, rumah kantor (rukan), pusat perbelanjaan, (mall, pusat komersial, dan lain-lain), dan masih banyak lagi. Perusahaan properti & *real estate* adalah bisnis yang penuh resiko. Dimana perusahaan properti & *real estate* mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi. Pada saat pertumbuhan ekonomi tinggi, sektor properti & *real estate* mengalami peningkatan dan menjadi boomin. Namun jika sebaliknya, yaitu kondisi pertumbuhan ekonomi yang memburuk, maka sektor properti & *real estate* mengalami penurunan yang signifikan. (Sihombing, 2018).

Pertumbuhan industri properti & *real estate* di Indonesia telah menunjukkan perkembangan yang sangat signifikan selama tiga dekade terakhir. Hal ini terbukti dari peningkatan jumlah perusahaan properti yang terdaftar, dari hanya 22 perusahaan pada tahun 1990-an menjadi 92 perusahaan pada tahun 2000-2023. Meskipun demikian, pertumbuhan PDB sektor properti mengalami kenaikan selama tiga tahun terakhir (2021-2023).



Gambar 1. 1 Pertumbuhan PDB Industri *Real Estate*
(Sumber : <https://www.bps.go.id/id> (2025, data diolah))

Berdasarkan gambar 1.1 dapat terlihat jelas peningkatan positif dalam laju pertumbuhan sektor properti dan *real estate*. Periode 2021 hingga 2023 menjadi saksi kenaikan signifikan, di mana sektor ini berhasil mencatatkan pertumbuhan sebesar 7,96%. Angka ini mengindikasikan bahwa sektor properti dan *real estate* memiliki daya tahan dan kemampuan adaptasi yang kuat, terutama dalam menghadapi dinamika ekonomi yang terus berubah. Pertumbuhan ini juga mencerminkan kepercayaan investor dan konsumen terhadap pasar properti, yang didorong oleh berbagai faktor seperti kebijakan pemerintah yang mendukung, peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal, dan perkembangan infrastruktur.

Selama kurun waktu 2021–2023, sejumlah bisnis *real estate* dan properti dinyatakan pailit atau bangkrut. Tiga emiten sektor properti dan *real estate*, yakni PT Forza Land Indonesia Tbk (FORZ), PT Hanson International Tbk (MYRX), dan PT Cowell Development Tbk (COWL), dinyatakan pailit akibat masalah

keuangan internal perusahaan atau kesulitan likuiditas, dikutip dari berita (www.liputan6.com) yang dimuat pada 6 Oktober 2022. Jangka waktu penanguhan ketiga emiten telah berlangsung lebih dari 24 bulan dan saat ini berisiko mengalami desilting. Selain itu, menurut situs resmi Bursa Efek Indonesia (BEI), PT Bursa Efek Indonesia E dan X memberikan notasi khusus untuk bisnis properti dan *real estate* tertentu. Notasi " E " menunjukkan bahwa ekuitas perusahaan tercatat negatif dalam laporan keuangan terbarunya, sedangkan notasi " X " menunjukkan bahwa ekuitas perusahaan sedang dalam pemantauan khusus, yang menunjukkan bahwa perusahaan tersebut merugi dan menghadapi masalah keuangan. PT Bliss Properti Indonesia Tbk (POSA) dan PT Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) merupakan perusahaan *real estate* yang memperoleh notasi khusus E dan X dari BEI.

Pada tahun 2022 terjadi perang antara Rusia dan Ukraina, menyebabkan guncangan ekonomi global. Berdasarkan hasil Rapat Gubernur Bank Indonesia, Bank Indonesia menaikkan suku bunga sebagai respons kebijakan untuk mengurangi dampak buruk inflasi di negara maju, salah satu dampak perang. Dikutip dari (www.kompas.com), 30 oktober 2022 menyebutkan bahwa kebijakan kenaikan suku bunga dapat memengaruhi konsumsi masyarakat di sektor properti dan properti, khususnya dalam hal kredit pemilikan rumah (KPR). Fenomena ini sangat penting untuk mengambil langkah-langkah proaktif menilai atau mengidentifikasi kesehatan keuangan perusahaan *real estate* sejak dini untuk mencegah masalah atau kesulitan keuangan di masa mendatang yang dapat mengakibatkan kebangkrutan.

Menurut (Rialdy, 2018) mengemukakan “Perusahaan dapat dikatakan bangkrut apabila perusahaan itu mengalami kesulitan yang ringan seperti masalah likuiditas dan sampai kesulitan yang lebih serius, yaitu *solvable* (lebih banyak utang daripada aset)”. Menurut (Sumolang, 2021), kebangkrutan (*bankruptcy*) biasanya diartikan sebagai kegagalan perusahaan dalam menjalankan operasinya untuk menghasilkan laba. Kebangkrutan juga sering disebut likuidasi perusahaan atau penutupan perusahaan atau insolvabilitas.

Menurut (Taufiq Abadi, 2023:2) jika suatu perusahaan memiliki masalah likuiditas dan sangat mungkin perusahaan telah mulai jatuh ke dalam kesulitan keuangan (*financial distress*), dan jika kondisi kesulitan tidak segera diselesaikan, ini dapat menyebabkan kebangkrutan usaha (*bankruptcy*). Untuk menghindari kebangkrutan ini, berbagai pedoman, strategi dan dukungan, memerlukan dukungan dari orang luar dan perusahaan internal. *Financial distress* adalah masalah likuiditas yang sangat serius yang tidak dapat diselesaikan tanpa perubahan ukuran perusahaan atau strukturnya.

Financial distress yaitu suatu kondisi keuangan yang dapat diukur menggunakan altman *z-score*. Metode ini memiliki tingkat akurasi prediksi mencapai 95% dibandingkan metode prediksi lainnya (Salehi, 2016). Tingkat akurasi yang tinggi diharapkan akan memberikan hasil yang semakin riil dengan kondisi perusahaan. Metode altman *z-score* mempunyai kelebihan dengan menggunakan model altman pertama yang dikembangkan untuk perusahaan manufaktur.

Menurut (Nilasari, 2021), kondisi *financial distress* dapat disebabkan oleh dua faktor yakni faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal yakni sebuah kesalahan yang dilakukan oleh pihak internal perusahaan yang seperti manajemen perusahaan yang kurang kompeten, penyalahgunaan wewenang dalam mengambil keputusan, serta kurangnya penerapan *good corporate governance* (GCG) yang efektif dalam mengelola perusahaan. Sementara faktor eksternal yakni faktor yang berasal dari luar perusahaan yang mempengaruhi kondisi perusahaan mengalami *financial distress* seperti adanya bencana alam, kondisi makro ekonomi dan kondisi geografis. Hal tersebut dapat menyebabkan kebangkrutan atau kesulitan keuangan perusahaan. Namun, penerapan GCG yang baik juga dapat membantu perusahaan menghadapi faktor eksternal dengan lebih baik, seperti dengan memiliki strategi mitigasi risiko yang efektif dan sistem pengelolaan yang fleksibel.

Penggunaan perusahaan yang baik atau mekanisme *good corporate governance* dapat digunakan untuk meminimalkan risiko perusahaan yang mengalami kondisi *financial distress*, dalam penelitian ini *good corporate governance* menggunakan rumus CGPI. (Hanafi., 2016) mengungkapkan bahwa mekanisme *good corporate governance* dapat menentukan sukses tidaknya pengelolaan suatu perusahaan.

Pengujian terhadap *Good Corporate Governance* terhadap *financial distress* telah banyak dilaksanakan lebih dulu, seperti penelitian yang dilaksanakan oleh Kurnia Sari, (2018) dan Bahri (2023) yang membuktikan bahwasanya *Good Corporate Governance* memiliki pengaruh positif terhadap *financial distress*.

Akan tetapi pada penelitian Ulayya Adzroo (2023) dan Hidajat (2021) yang dalam penelitiannya membuktikan bahwasanya *Good Corporate Governance* tidak mempengaruhi *financial distress*.

Variabel lain yang dapat menyebabkan *financial distress* adalah ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dapat dinilai berdasarkan besarnya jumlah total aset perusahaan. Ukuran perusahaan dapat dijelaskan dengan jumlah total aset perusahaan. Menurut Nora (2016) perusahaan besar yang memiliki total aset tinggi akan berani dalam menggunakan modal dari pinjaman atau hutang untuk membelanjai seluruh aset, dibandingkan dengan perusahaan kecil. Selain itu, ukuran perusahaan diukur dari total aset atau pendapatan, juga diyakini mempengaruhi stabilitas finansial. Perusahaan besar cenderung memiliki lebih banyak akses berupa sumber daya keuangan dan pasar yang sangat luas.

Penelitian mengenai ukuran perusahaan pernah dilakukan oleh Baros et al., (2022), Gilang Mufti (2019) dan Prastyatini (2023) membuktikan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap *financial distress*. Namun, hasil yang berbeda dinyatakan oleh Kristina (2023), Sekar ayu (2017), dan (Suryani, 2020) yang menunjukkan bahwa ukuran perusahaan tidak mempengaruhi *financial distress*.

Faktor ketiga yang bisa mempengaruhi *financial distress* adalah likuiditas. Likuiditas perusahaan dapat diukur melalui *current ratio* (CR). Rasio lancar atau (*current ratio*) adalah rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya pada saat ditagih secara keseluruhan (Fitriana, 2024). (Andriyani et al., 2018) menjelaskan rasio lancar (*current ratio*)

adalah ukuran yang digunakan atas solvensi jangka pendek, kemampuan suatu perusahaan memenuhi kebutuhan utang ketika jatuh tempo.

Penelitian mengenai likuiditas juga pernah dilaksanakan oleh Baros et al., (2022), Irfan (2018) dan Zatira et al. (2022) membuktikan bahwa likuiditas berpengaruh positif terhadap *financial distress*. Sedangkan dalam penelitian Ulayya Adzroo (2023), Ermawati (2019) dan Andriyani et al., (2018) membuktikan bahwa likuiditas tidak berpengaruh terhadap *financial distress*.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan, maka masalah penelitian dalam riset ini dibatasi pada faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate*. Dalam riset ini, yaitu, *Good Corporate Governance* (GCG) menggunakan rumus Index CGPI, ukuran perusahaan menggunakan rumus Logaritma Natural, dan likuiditas menggunakan rasio *Current Ratio* (CR). Studi pada riset ini memanfaatkan data laporan keuangan perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2021-2023, yang menunjukkan adanya permasalahan atau *financial distress* pada beberapa perusahaan di sektor ini. Berdasarkan penelitian terdahulu dan uraian di atas, maka dapat diajukan sebuah penelitian dengan judul **"Pengaruh *Good Corporate Governance*, Ukuran Perusahaan, dan Likuiditas Terhadap *Financial Distress* Studi Kasus Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2021-2023.**

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan di atas dan penelitian sebelumnya, serta agar pembahasan penelitian ini tidak meluas, maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. Penelitian ini merupakan Manajemen Keuangan.
- b. Variabel penelitian ini adalah *Good Corporate Governance* yang diukur menggunakan skor CGPI, ukuran perusahaan menggunakan Ln total aset, likuiditas menggunakan *Current Ratio* dan *financial distress* diukur menggunakan altman *Z- Score*.
- c. Populasi penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2021-2023.

1.3 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang dan batasan masalah, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. Apakah *good corporate governance* berpengaruh terhadap *financial distress*?
- b. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap *financial distress*?
- c. Apakah Rasio Likuiditas berpengaruh terhadap *financial distress*?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang sudah ada, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui, menguji & menganalisis *good corporate governance* mempunyai pengaruh terhadap *financial distress*
- b. Mengetahui, menguji & menganalisis ukuran perusahaan mempunyai pengaruh terhadap *financial distress*

- c. Mengetahui, menguji & menganalisis likuiditas mempunyai pengaruh terhadap *financial distress*

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, peneliti berharap agar dalam penelitian ini memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori, mengenai keuangan, khususnya dalam memahami pengaruh *good corporate governance*, ukuran perusahaan dan likuiditas terhadap *financial distress* pada perusahaan properti dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2023

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dalam menerapkan ilmu yang telah didapat peneliti sebelumnya mengenai *good corporate governance*, ukuran perusahaan dan likuiditas serta *financial distress* dan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Manajemen Strata 1 (S1) di Institut Teknologi dan Bisnis Widya Gama Lumajang.

2) Bagi Penelitian Selanjutnya

Peneliti berharap dengan adanya hasil dari penelitian ini dapat memperluas wawasan publik dan dapat digunakan ataupun tambahan referensi untuk peneliti dimasa yang akan datang. Penelitian ini juga dapat meningkatkan pemahaman tentang fenomena yang diteliti.

3) Bagi Akademisi

Peneliti berharap skripsi ini menjadi sarana untuk mengemangkan kemampuan penelitian,, meningkatkan pengetahuan, dan memperluas wawasan tentang topik tertentu. Skripsi ini juga dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya dan dapat memberikan kontribusi pada perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

4) Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tolak ukur dalam memahami bagaimana *good corporate governance*, ukuran perusahaan, dan rasio likuiditas memengaruhi *financial distress*, investor dapat lebih cermat dalam menilai risiko perusahaan.

