

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah Penelitian

Financial distress merupakan keadaan yang memperlihatkan suatu perusahaan yang terancam menghadapi kebangkrutan setelah terjadinya penurunan kinerja keuangan dimana keadaan ini tidak dapat dilalui tanpa melakukan perubahan pada struktur bisnis dan ukuran operasi perusahaan (Cipta, 2021). Fluktuasi harga dan menurunnya daya beli masyarakat merupakan salah satu pengaruh dari adanya pandemi sehingga berbagai sektor perekonomian terancam bangkrut. Lembaga Demografi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia (LD FEB UI) menjelaskan bahwa terdapat 4 sektor perekonomian yang paling rentan menghadapi pengaruh pandemi adalah sektor perdagangan besar dan eceran dengan persentase pengaruh sebesar 87%, sektor jasa keuangan dengan pengaruh sebesar 86%, sektor *real estate* dengan pengaruh sebesar 86%, dan sektor makanan dan minuman dengan pengaruh sebesar 86% (Dwi, 2020).

Sektor *property* dan *real estate* adalah bidang yang paling rawan terhadap fluktuasi pasar, adanya pandemi menyebabkan pemasaran dan pembangunan di sektor *property* dan *real estate* terganggu (Nirmalasari, 2018). Sektor *property* memiliki implikasi sosial dan ekonomi yang luas, salah satunya adalah penyedia lapangan kerja, pembangunan infrastruktur, dan pemenuhan kebutuhan perumahan dan komersial. Gangguan dalam sektor properti dapat berpengaruh pada berbagai aspek kehidupan masyarakat, termasuk tingkat pengangguran, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas sosial.

Rahman (2022) memaparkan bahwa pada tahun 2018-2020 terdapat peningkatan jumlah perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang mengalami *distress*. 11 perusahaan atau 23% dari keseluruhan perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terlisting di BEI menempati kondisi *distress* pada tahun 2018. Pada tahun 2019 yaitu 14 perusahaan atau 32% perusahaan *property* dan *real estate* berada pada zona merah (*distress*). Sebanyak 21 perusahaan atau 48% perusahaan *property* dan *real estate* berpotensi menghadapi *financial distress* di tahun 2020.

Fenomena tersebut selaras terhadap penelitian yang telah dilakukan Putri dan Friyatmi (2023) dimana pada tahun 2020 ditemukan bahwa hampir keseluruhan dari bisnis *property* dan *real estate* menghadapi kemerosotan rata-rata nilai Z-Score. Fluktuasi yang terjadi menyebabkan ketidakseimbangan laba sehingga nilai Z-Score berada dibawah 2,6. Badan Pusat Statistik juga memberikan data bahwa perekonomian Indonesia pada tahun 2020 menghadapi adanya kemerosotan sebesar 2,07% dibandingkan dengan tahun sebelumnya.

Perhitungan *financial distress* dalam penelitian ini dilaksanakan melalui pendekatan Altman Z-Score Modifikasi. Prinita (2021) menyatakan bahwa keakuratan metode ini dalam memprediksi kebangkrutan perusahaan setahun sebelum perusahaan tersebut bangkrut adalah 90,9%. Pendekatan Altman Z-Score yang Dimodifikasi adalah alat yang paling tepat dan tepat untuk menilai kesulitan keuangan perusahaan di sektor jasa, yaitu perusahaan yang beroperasi di bidang properti, real estate, dan pengembangan gedung. Metode ini berfungsi baik dalam kondisi ekonomi yang buruk ataupun baik sebab

memiliki tingkat kesalahan yang rendah dan akurasi yang tinggi. (Nirmalasari, 2018).

Perusahaan dibidang *property* dan *real estate* dalam menghasilkan keuntungan bergerak di pembangunan perumahan, pertokoan, mall, serta fasilitas umum lainnya. Laba menjadi indikator utama dalam mengukur performa finansial perusahaan. Rasio profitabilitas adalah pengukuran keahlian perusahaan dalam mendatangkan keuntungan dari penjualan atau penggunaan aset yang dimiliki (Zakya, 2022). Mengacu pada teori sinyal, tingginya tingkat profitabilitas yang bisa dicapai perusahaan akan memberikan sinyal positif untuk investor melakukan investasi serta memberikan sinyal kepada manajemen perusahaan untuk mengembangkan strategi usaha yang telah dijalankan.

Pandemi telah mengakibatkan penurunan penjualan di industri *property* dan *real estate*. Sektor residensial mengalami penurunan sebesar 50-60%, sedangkan industri non-residensial dan perhotelan mengalami penurunan signifikan sebesar 95% (Yuniar, 2021). Hal ini juga di buktikan dengan beberapa perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang menghadapi kerugian bahkan dinyatakan pailit dalam kondisi pandemi berlangsung. PT Agung Podomoro Land Tbk ([APLN](#)) mengalami kerugian senilai Rp485,22 miliar pada tahun 2021, PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) menghadapi kerugian sebesar Rp 1,03 triliun, padahal di tahun 2019 mendapatkan laba sebesar Rp 1,01 triliun, dan PT Modernland Realty Tbk (MDLN), mengalami kerugian Rp41,99 miliar pada tahun 2021. Erhamwilda (2022) menyebutkan terdapat perusahaan yang mengalami pailit dimasa pandemi Covid-19. PT

Cowell Development Tbk di tahun 2020 dan PT Armidian Karya Utama di tahun 2020 telah resmi dinyatakan pailit oleh BEI.

PT Cowell Development Tbk dinyatakan pailit karena ketidakmampuan membayar hutang yang jatuh tempo sebesar Rp 53,4 miliar, sementara PT Armidian Karyatama Tbk mengalami penurunan pendapatan sebesar 53,32% dibandingkan dengan tahun sebelumnya, serta penurunan 68,26% laba, berawal dari Rp 56,61 miliar di tahun 2018 menjadi Rp 17,96 miliar di tahun 2019 serta peningkatan beban penjualannya yakni mulai Rp 1,67 triliun di tahun 2018 mengalami kenaikan hingga Rp 2 triliun di tahun 2019. Terjadinya penurunan penjualan, penurunan laba, kerugian bahkan pailit di masa pandemi membuktikan bahwa *financial distress* pada sektor *property* dan *real estate* telah terjadi.

Perputaran modal kerja juga terkena pengaruh negatif dari penurunan profitabilitas industri *property* dan *real estate*. Rasio perputaran modal kerja ialah metrik yang dipergunakan dalam mengevaluasi efisiensi modal kerja sebuah perusahaan sepanjang periode tertentu. Perputaran modal kerja berpengaruh pada performa perusahaan dari segi likuiditas dan profitabilitas, lebih banyak perputaran modal kerja, lebih baik bagi perusahaan, tetapi jika perputaran modal kerja berkurang, itu bisa menyebabkan masalah keuangan. (Erhamwilda, 2022). Berikut adalah daftar perusahaan yang mengalami penurunan perputaran modal kerja pada periode 2020-2022.

Tabel 1.1

Daftar Perusahaan yang Menghadapi Kemerosotan Perputaran Modal Kerja dalam Periode 2020-2022.

Nama Perusahaan	Perputaran Modal Kerja		
	2020	2021	2022
PT Adhi Karya	1.41	24.32	2.72
PT Agung Semesta Sejahtera	-0.27	3.61	0.28
PT Agung Podomoro Land	0.90	0.49	1.57
PT Alam Sutera Realty	-1.36	-4.75	-55.47
PT Bekasi Asri Pemula	0.09	0.35	0.23
PT Bekasi Fajar Industrial Estate	0.10	0.11	0.24
PT Bima Sakti Pertiwi	2.20	19.79	-16.69
PT Sentul City	0.34	0.30	0.30
PT Bumi Serpong Damai	0.28	0.44	0.56
PT Ciputra Development	0.89	0.89	0.71

Sumber: Data diolah (2023)

Mengacu pada teori sinyal, rendahnya perputaran modal kerja artinya telah terjadi penurunan aktivitas bisnis, ini nantinya bisa mengirim sinyal negatif terhadap investor dan manajemen terkait dengan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban dan menjaga performa operasional perusahaan sehingga perusahaan akan mengarah ke kondisi *financial distresss* (R. Lestari & Ardiana, 2019).

Terdapat beberapa penelitian yang memberikan informasi terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi *financial distresss* yaitu penelitian Christine, dkk (2019), Zaky (2022), Sudaryo, dkk (2021), Prayuningsing, dkk (2020), Prinita (2021), Letiana, dkk (2021), Lestari dan Ardiana (2019) dan Erhamwilda (2022). Pada penelitian-penelitian terdahulu ditemukan inkonsistensi pada variabel profitabilitas. Rasio profitabilitas pada temuan ini di hitung melalui penggunaan ROA (*Return on Assets Ratio*). ROA memaparkan pemanfaatan aset perusahaan dengan menyeluruh, dibandingkan

dengan ROI yang berfokus kepada pengembalian kepada investasi dan ROE yang berfokus hanya pada pengembalian ekuitas pemegang saham.

Kenaikan ROA berpengaruh negatif terhadap *financial distress*, ROA yang meningkat menandakan adanya peningkatan dalam kemampuan perusahaan menghasilkan laba sehingga terhindar dari *financial distress*. Pernyataan ini senada dengan temuan Zakya (2022) dan Letiana, dkk (2021). Sementara Christine, dkk (2019), Sudaryo, dkk (2021), Prayuningsing, dkk (2020), dan Prinita (2021) menyatakan sebaliknya yaitu ROA memiliki pengaruh positif terhadap *financial distress*. Pengaruh positif ini diartikan bahwa setiap peningkatan ROA diikuti pula dengan peningkatan *financial distress*. Prayuningsing, dkk (2020) menjelaskan adanya profitabilitas yang naik tidak akan bisa menurunkan kemungkinan adanya *financial distress* apabila perusahaan masih memiliki rasio utang yang tinggi. Rasio utang yang tinggi ini menimbulkan potensi gagal bayar utang sehingga memicu adanya *financial distress*.

Variabel selanjutnya yang diuji pengaruhnya terhadap *financial distress* adalah perputaran modal kerja. Pada variabel ini ditemukan inkonsistensi pada penelitian terdahulu. Lestari dan Ardiana (2019) mengungkapkan bahwa perputaran modal kerja bersih, jika ditingkatkan, berpengaruh positif terhadap kesulitan keuangan. Artinya peningkatan nilai perputaran modal kerja menyebabkan peningkatan Modified Z-Score yang digunakan untuk menghitung kesulitan keuangan. Erhamwilda (2022) dan Utami, dkk (2023) menjelaskan hasil yang sebaliknya dimana *working capital turnover* memberikan pengaruh negatif signifikan terhadap *financial distress* yang

artinya jika terjadi peningkatan pada *working capital turnover* demikian bisa terjadi penurunan pada *financial distress*.

Motivasi dilakukannya penelitian ini yakni adanya fenomena *financial distress* yang dialami perusahaan sektor *property* dan *real estate* dimana terdapat perusahaan yang menghadapi penurunan penjualan, penurunan laba bahkan pailit dimasa pandemi Covid-19 namun terdapat perusahaan yang berhasil meningkatkan laba perusahaan bahkan keluar dari zona rugi dalam waktu 1 tahun. Perusahaan tersebut merupakan perusahaan yang tersedia dalam papan utama sektor *property* dan *real estate* menurut website Fortune Indonesia, www.fortuneidn.com.

Sektor *property* dan *real estate* yakni sektor yang rawan terhadap fluktuasi pasar, kenaikan dan penurunan profitabilitas serta perputaran modal kerja yang berlangsung cepat menjadi alasan kenapa penelitian ini dilakukan, pemahaman yang akurat tentang *financial distress* yang terjadi perlu untuk memberi landasan yang tepat untuk mengambil keputusan yang proaktif untuk menjaga stabilitas dan kelangsungan bisnis jangka panjang. Dalam penelitian ini pengambilan sampel dilaksanakan didalam perusahaan papan utama sektor *property* dan *real estate*. Perusahaan papan utama cenderung mempunyai laporan keuangan yang lebih lengkap dan transparan, serta tersedia data historis yang lebih banyak. Ini memberi kemungkinan melakukan analisis yang lebih mendalam terkait dengan kinerja keuangan dan aspek-aspek yang memengaruhi *financial distress*.

Salah satu faktor pendorong pertumbuhan sektor *property* terutama di tahun 2022 adalah adanya kebijakan PPN DTP (Pajak Pertumbuhan Nilai Ditanggung Pemerintah). Penjualan properti residensial primer meningkat sebesar 15,23 persen (*year on year*) di triwulan II/2022, dengan peningkatan tertinggi di tipe rumah kecil yang tumbuh 14,44 persen. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 103/PMK.010/2021 mengatur fasilitas insentif PPN DTP ini. Insentif ini mencakup pembebasan PPN dalam memberi rumah seharga di bawah Rp2 miliar dan diskon PPN sebesar 50% bagi pembelian rumah seharga antara Rp2 miliar dan Rp5 miliar dalam periode Maret hingga Desember 2021.

Di tahun 2022, kebijakan akan dilanjutkan dengan pemberian insentif PPN DTP senilai 50% untuk penyerahan rumah melalui harga di bawah Rp2 miliar dan embebasan PPN DTP senilai 25% untuk penyerahan rumah dengan harga antara Rp2 miliar dan Rp5 miliar. PMK No. 6/PMK.010/2022 mengatur rincian kebijakan ini (Nurdifa, 2022). Berikut adalah daftar perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang sempat mengalami rugi namun bisa membalikkan posisi menjadi laba pada periode 2020-2022:

Tabel 1.2

Daftar Perusahaan di Sektor *Property* dan *Real estate* yang Mengalami Rugi dan Berhasil Merubah Keadaan ke Laba dalam Periode 2020-2022

Nama Perusahaan	2020	2021	2022
PT Agung Podomoro Land	Rp 180,144,688	-Rp 485,227,632	Rp 2,268,910,393
PT Agung Semesta Sejahtera	-Rp 12,547,995	Rp 21,430,197	-Rp 3,070,556
PT Alam Sutera Realty	-Rp 1,036,617,865	Rp 142,928,791	Rp 1,098,364,937
PT Bekasi Fajar Industrial Estate	-Rp 115,219,635	-Rp 71,095,023	Rp 33,729,572
PT Sentul City	-Rp 554,143,697	Rp 230,374,807	-Rp 167,082,791
PT Greenwood Sejahtera	-Rp 57,214,351	Rp 19,987,783	Rp 30,692,507
PT Intiland Development	Rp 68,962,241	-Rp 30,049,182	Rp 191,967,902
PT Lippo Cikarang	-Rp 3,646,386,000	Rp 140,369,000	Rp 302,814,000
PT Modernland Realty	-Rp 1,763,880,064	-Rp 41,994,106	Rp 20,170,729
PT Plaza Indonesia Realty	-Rp 575,176,897	Rp 447,757,412	Rp 557,392,413
(dinyatakan dalam ribuan rupiah)			

Sumber: Data diolah (2023)

Pengambilan populasi berupa perusahaan papan utama sektor *property* dan *real estate* berdasarkan yang diungkapkan oleh Fortune Indonesia merupakan salah satu kebaruan dalam penelitian ini. Pemilihan lingkup yang lebih kecil dimana populasi penelitian sendiri hanya berfokus di papan utama sektor *property* dan *real estate* bertujuan untuk mendapatkan hasil yang lebih spesifik karena dilihat dari sudut pandang perusahaan yang mapan di sektor tersebut khususnya ketika di hadapkan dengan Covid-19 yang diumumkan masuk ke Indonesia pada awal 2020 hingga tahun 2022. Perusahaan papan utama merupakan perusahaan dengan emiten yang memiliki skala besar di bidangnya dan memiliki rekam jejak bisnis yang panjang.

Implikasi yang diharapkan dalam penelitian ini yakni memajukan wawasan dan pengetahuan berhubungan dengan *financial distress* khususnya pada perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Penelitian ini diharap mampu dijadikan sumber referensi bagi investor, manajemen, dan pemangku kepentingan lainnya dalam mengambil keputusan. Berlandaskan dengan

rincian latar belakang dan kejadian yang telah di verifikasi kebenarannya, demikian penulis terdorong untuk mengujikan dengan empiris mengenai pengaruh profitabilitas dan perputaran modal kerja terhadap *financial distress* perusahaan di papan utama sektor *property* dan *real estate*.

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Mengacu kepada latar belakang penelitian, berikut adalah identifikasi masalah, diantaranya:

1. Adanya pandemi Covid-19 menyebabkan menurunnya profitabilitas perusahaan di sektor *property* dan *real estate*.
2. Profitabilitas perusahaan yang turun akan menyebabkan perusahaan masuk ke dalam kondisi *financial distress*.
3. Adanya pandemi Covid-19 menyebabkan turunnya modal kerja perusahaan di sektor *property* dan *real estate*.
4. Penurunan modal kerja dapat mengarahkan perusahaan ke kondisi *financial distress*.

1.3 Pembatasan Masalah

Merujuk dengan identifikasi permasalahan, berikut adalah batasan permasalahan yang ditetapkan, diantaranya:

1. Penelitian ini menggunakan objek perusahaan papan utama sektor *property* dan *real estate* yang terlisting di BEI. Pemilihan perusahaan papan utama sektor *property* dan *real estate* dilaksanakan dengan tujuan untuk memperoleh hasil yang lebih spesifik karena dilihat dari sudut pandang perusahaan yang lebih mapan di sektor tersebut khususnya ketika

di hadapkan dengan Covid-19 yang diumumkan masuk ke Indonesia pada awal 2020 hingga tahun 2022.

2. Periode penelitian dilakukan pada perusahaan papan utama sektor *property* dan *real estate* pada tahun 2020-2022. Penelitian dilakukan pada periode 2020-2022 karena adanya fenomena pandemi Covid-19. Pandemi yang berlangsung di awal 2020 ini telah menyebabkan kemunduran di bidang *property* dan *real estate* bahkan beberapa perusahaan di nyatakan pailit, namun beberapa perusahaan di sektor *property* dan *real estate* walaupun sempat mengalami kerugian karena adanya pandemi, di tahun berikutnya perusahaan tersebut berhasil membalikan keadaan yang awalnya mengalami rugi menjadi laba dalam waktu yang singkat.

1.4 Rumusan Masalah Penelitian

Berlandaskan latar belakang tersebut, berikut adalah rumusan permasalahan pada penelitian ini:

1. Apakah ada pengaruh negatif dan signifikan dari profitabilitas terhadap *financial distresss* perusahaan papan utama sektor *property* dan *real estate* di tahun 2020-2022?
2. Apakah ada pengaruh negatif dan signifikan dari perputaran modal kerja terhadap *financial distresss* perusahaan papan utama sektor *property* dan *real estate* di tahun 2020-2022?

1.5 Tujuan Penelitian

Berpedoman kepada rumusan masalah penelitian, Berikut adalah tujuan dilakukannya penelitian:

1. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh negatif dan signifikan dari profitabilitas terhadap *financial distresss* perusahaan papan utama bidang *property* dan *real estate* di tahun 2020-2022.
2. Untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh negatif dan signifikan dari perputaran modal kerja terhadap *financial distresss* perusahaan papan utama sektor *property* dan *real estate* di tahun 2020-2022.

1.6 Manfaat Hasil Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharap mampu menambah wawasan akademis dan pengetahuan berkaitan dengan kemungkinan berlangsungnya *financial distresss* yang disebabkan faktor profitabilitas dan perputaran modal kerja terhadap perusahaan terutama perusahaan sektor *property* dan *real estate*.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk penulis memenuhi persyaratan dalam mendapatkan gelar Sarjana Akuntansi pada Jurusan Ekonomi dan Akuntansi di Universitas Pendidikan Ganesha.
- b. Untuk manajemen perusahaan dan investor sebagai pertimbangan untuk menetapkan keputusan terkait dengan kemungkinan *financial distress* yang dipengaruhi faktor profitabilitas dan perputaran modal kerja